

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ- TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní oceňování nemovitostí
Market Valuation of Real Estates

Student:

Bc. Radek Nikl

Vedoucí diplomové práce:

Ing. David Slavata, Ph. D.

Zadání diplomové práce

Student:

Bc. Radek Nikl

Studijní program:

N6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202T055 Veřejná ekonomika a správa

Specializace:

00 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Tržní oceňování nemovitostí
Market Valuation of Real Estates

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Metody oceňování majetku
 3. Segmentace trhu bytů vybraného města
 4. Cenová analýza trhu
 5. Stanovení kapitalizační míry
 6. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

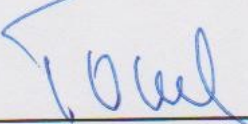
- BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia s. r. o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

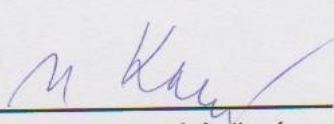
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 26.04.2013


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci včetně všech příloh vypracoval samostatně a v seznamu literatury jsem uvedl všechny použité literární a odborné zdroje. Přílohy č. 2, 3, 4, 5, 6 a 7 jsem samostatně upravil.

V Ostravě 25. dubna 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nikl Radek', written over a horizontal dotted line.

Bc. Radek Nikl

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucímu diplomové práce za cenné rady a ochotu, kterou mi věnoval po dobu vypracování diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat ing. Jiřímu Ardiellimu za poskytnutí informací prostřednictvím databáze, která byla vytvořena pro potřeby projektu „Specifikace míry kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti“, která byla zařazena do Studentské grantové soutěže.

OBSAH

1	ÚVOD	6
2	METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	8
2.1	Základní pojmy teorie oceňování	8
2.1.1	Hodnota	8
2.1.2	Cena	9
2.1.3	Nemovitost	10
2.1.4	Plocha a prostor	11
2.1.5	Podklady pro oceňování nemovitostí	11
2.2	Typy oceňování	13
2.2.1	Administrativní oceňování	13
2.2.2	Tržní oceňování	15
2.3	Metoda oceňování	15
2.3.1	Nákladová metoda oceňování	15
2.3.2	Porovnávací metoda oceňování staveb	18
2.3.3	Výnosová metoda	19
2.4	Míra kapitalizace	20
3	SEGMENTACE TRHU BYTŮ VYBRANÉHO MĚSTA	22
3.1	Historie města	22
3.2	Lokality města	23
3.3	Obyvatelstvo města	25
3.4	Bytový fond ve městě Ostrava	26
3.4.1	Vývoj ubytovací kapacity mezi lety 1869 až 2011	26
3.4.2	Vývoj trvale obydlených domů v Ostravě mezi lety 1961-2011	27
3.4.3	Bytový fond města Ostravy	29
3.5	Vztahy a faktory ovlivňující cenu bydlení ve městě Ostravě	33
4	CENOVÁ ANALÝZA TRHU	36

4.1	Nabídka prodeje	37
4.1.1	Ostrava- Jih	39
4.1.2	Poruba	41
4.1.3	Moravská Ostrava a Přívoz.....	43
4.1.4	Slezská Ostrava	44
4.1.5	Vítkovice.....	44
4.1.6	Mariánské Hory a Hulváky	44
4.2	Nabídka pronájmu	44
4.2.1	Ostrava- Jih	47
4.2.2	Moravská Ostrava a Přívoz.....	49
4.2.3	Poruba	49
4.2.4	Slezská Ostrava	50
4.2.5	Vítkovice.....	50
4.2.6	Mariánské Hory a Hulváky	51
5	STANOVENÍ KAPITALIZAČNÍ MÍRY	52
5.1	Zdroje pro stanovení míry kapitalizace v rámci města Ostravy.....	52
5.2	Hrubá míra kapitalizace v Ostravě	52
5.2.1	Hrubá míra kapitalizace ve vybraných městských obvodech	53
5.2.2	Hrubá míra kapitalizace podle počtu pokojů v bytě.....	54
5.2.3	Hrubá míra kapitalizace podle typu vlastnictví	56
5.2.4	Hrubá míra kapitalizace podle typu konstrukce.....	58
5.2.5	Hrubá míra kapitalizace podle stavu bytů	60
6	ZÁVĚR	63
	SEZNAM LITERATURY	65
	SEZNAM ZKRATEK.....	67

1 ÚVOD

Bydlení je nedílnou součástí člověka v 21. století a patří mezi jeho nejdůležitější potřeby života. S vývojem úrovně bydlení člověka se vyvíjí jeho další vlastnosti a schopnosti v jeho životě. Již tento pohled byl zaznamenán v Maslowově pyramidě potřeb, kde bydlení bylo zařazeno spolu s potravou, oděvy a sexuálními potřebami mezi fyziologické potřeby člověka. Tyto základní fyziologické potřeby člověka jsou zahrnuty do potřeb nižšího řádu spolu s potřebami jistoty a bezpečí, jejichž součástí jsou jistota zaměstnání a jistota příjmu.

Pro uspokojení těchto potřeb musí člověk vynaložit nemalé prostředky, ať už jsou to statky ekonomického či jiného charakteru. Mezi ekonomické statky patří zejména zajištění finančních prostředků, které jsou dále vynakládány na uspokojení dalších potřeb člověka a rozvoje jeho osobnosti. Značná část získaných finančních prostředků bývá užita právě na zajištění bydlení.

Pro zajištění bydlení člověk musí proto znát hodnotu svého bydlení, které splňuje jeho požadavky a uspokojení jeho potřeb. Zjistit hodnotu bydlení, ať už to vlastního či cizího, je možné několika metodami, které byly vytvořeny. V rámci České republiky neexistují žádné závazné standardy a metody, podle kterých se musí postupovat. Při oceňovací praxi se užívají tři metody: nákladová, výnosová a porovnávací. Tyto metody je dále možné aplikovat podle toho, o jaké ocenění se jedná, jestli je to pro potřeby vlastní či tržní nebo zda je to pro potřeby státu.

V rámci uspokojení svých potřeb, potřebuje člověk najít finanční zdroj, který mu tyto potřeby pomůže uspokojit. V dnešní době je možné získat finanční zdroje několika způsoby, buď to zařazením do pracovního procesu či vlastní výdělečnou činností. Ale existuje i skupina lidí, kteří se snaží získat své finanční zdroje jinými způsoby, a prvním který se nabízí, je investice do kapitálu či nemovitostí a poté čerpat nájem z užívání dané investice druhou osobou. Pro vhodnost investice je potřeba znát několik faktorů a ukazatelů. V této skupině je také zařazena míra kapitalizace, kdy slouží jako dělitel pro převod příjmů na hodnotu. Směr této diplomové práce bude směřován k určení míry kapitalizace ve vybraném městě.

Primárním **cílem** diplomové práce je stanovení hrubé míry kapitalizace v rámci vybraných městských obvodů statutárního města Ostrava. Dalším **cílem** je analýza nabídka prodeje a nabídky bytů na trhu s nemovitostmi ve vybraných městských obvodech statutárního města

Ostrava. Třetím cílem je analýza nabídky pronájmu bytů na trhu s nemovitostmi ve vybraných městských obvodech statutárního města Ostrava.

Na základě stanovený cílů byla zvolena **hypotéza**: „*Hrubá míra kapitalizace v Ostravě je závislá na nezaměstnanosti.*“, další **hypotéza**: „*Hrubá míra kapitalizace v Ostravě je vyšší u bytů v osobním vlastnictví než u bytů v družstevním vlastnictví*“.

Práce je rozčleněna do šesti kapitol. Druhá část diplomové práce je teoretická a orientuje se na metody a způsoby ocenění aplikované v rámci České republiky. Třetí část diplomové práce je orientována na charakteristiku vybraného města v oblasti bydlení, konkrétně aplikovaná na statutární město Ostrava. Čtvrtou částí je ryze praktická oblast, jež se zabývá analýzou trh s nemovitostmi, zejména nabídky prodeje a pronájmu bytů. Pátá část diplomové práce je určena pro stanovení míry kapitalizace na základě analýzy trhu s byty pro vybrané městské obvody statutárního města Ostrava.

Při tvorbě diplomové práce bude využito **metody** vědeckého zkoumání: *popisná metoda*, jež bude použita při zpracování teoretické části, *komparativní metody* při posouzení stavu trhu s byty.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

S pojmem oceňování se v dnešní době člověk setkává téměř na každém kroku. Tento úkon, při němž se zjišťuje hodnota dané věci je vyžadována různými institucemi, počínaje obyvatelem, který je v pozici kupujícího, přes finanční úřady až po policii při vyšetřování trestné činnosti. Oceňování nemovitostí se provádí několika způsoby, ať už výnosovou nebo porovnávací metodou, či administrativní metodou pomocí zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Všechny tyto metody budou vysvětleny v této kapitole.

2.1 Základní pojmy teorie oceňování

Pro užití jednotlivých metod oceňování majetku je také nutno znát základní pojmy a znát jejich význam, kterými jsou nemovitost, plocha, prostor. Dále je také nutné vědět jaký je rozdíl mezi hodnotou a cenou, či kde hledat důležité podklady pro oceňování majetku.

2.1.1 Hodnota

Tento pojem není synonymem pro cenu. Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se o ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na straně jedné, kupujícími a prodat na straně druhé, prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí (*Bradáč, 2009*). V dnešní době existuje celá řada hodnot, jakou jsou např. výnosová, tržní či věcná hodnota atd., ale jsou vyjádřeny jinými čísly. Je nutné tedy při oceňování zcela přesně definovat o jaký typ hodnoty se jedná.

Tržní hodnota je částka, která se vztahuje k majetku k určité době ocenění, za kterou by měl být majetek směněn mezi kupujícím a prodejcem, kdy jednájí bez nátlaku, s dostatečným množstvím informací, s rozumem a jsou vůči sobě nezávislí. Hodnota, která se nachází v posudcích, které jsou prováděny odhadci a znalci v České republice, je tzv. **investiční hodnota**. Tato hodnota je ale méně rozšířena než hodnota tržní, jelikož se jedná o subjektivní hodnotu, kdy se může lišit pohled kupujícího a prodávajícího.

Výnosová hodnota je hodnotou, která se zjistí u nemovitostí nájmem, který z ní plyne a je upraven o roční náklady, které slouží na jejich provoz. V těchto nákladech jsou většinou zahrnuty částky za údržbu, daně z nemovitostí, pojištění atd. Tato hodnota je také velmi ovlivněna inflací a úrokovou mírou.

Věcná hodnota je známa také pod výrazem substanční hodnota nebo také „časová cena“ věci, jenž se užívá v právní terminologii. Definice věcné hodnoty má několik podob. Dle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví, se jedná o cenu, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Oproti tomu zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování, ukazuje období této hodnoty v tzv. ceně zjištěné nákladovým způsobem podle § 2 odst. 3.

Krom těchto hodnot se v oceňování majetku setkáváme také s jinou kategorizací hodnot. Jsou jimi **hodnoty majetku z časového pohledu** (současná hodnota, čistá současná hodnota, budoucí hodnota), dále je to **hodnota majetku z pohledu účetnictví** (účetní hodnota, účetní hodnota brutto, účetní hodnota netto, reálná hodnota, zůstatková hodnota, nominální nebo jmenovitá hodnota, přidaná hodnota či kurzová hodnota) (*Hálek, 2009*).

2.1.2 Cena

Jedná se o pojem, který je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby (*Bradáč, 2009*). Cena není stanovena jen pouze jedna, ale je jí několik druhů, jakož jsou ceny z pohledu účetnictví, z pohledu času apod.

Mezi ceny jsou zahrnuty také zvláštní typy cen, kdy je bráno v potaz nájemné, úrok či mzda. Mezi takové typy cen patří zjištěná cena, cena administrativní, cena tržní.

Cena zjištěná je cenou zjištěnou podle cenového předpisu. V dnešní době je tato cena zjištěna podle dvou legislativních předpisů, kterými jsou zákon č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku a dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Kdy podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je cena peněžní částkou, která je zjištěna podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Tato cena se užívá pro zvláštní účely, kterými jsou dědické řízení, vyvlastnění majetku, výpočtu daní atd.

Administrativní cena je cenou, která je dosažena prostřednictvím zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a také prostřednictvím aktuální prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.

Cena tržní je známa také pod názvem obecná cena. Tato cena je zjištěna porovnáním prodejů, které již proběhly a také koupí věcí, které jsou obdobnými v daném místě i čase. Jednoduše řečeno, jedná se o cenu, která byla potvrzena mezi kupujícím a prodávajícím.

Existuje zde závislost na dostupných informacích, které musí být statisticky významné soubory.

Z pohledu účetnictví jsou stanoveny tři druhy cen. První je tzv. **pořizovací cena**, je známa také pod názvem cena historická. Jedná se o cenu, kdy bylo možno věc pořídit, aniž zde byly zahrnuty odpochty týkající se opotřebení. S tímto druhem ceny se můžeme setkat nejčastěji v oblasti účetnictví. Svou legislativní oporu má v zákoně č. 563/91 Sb., o účetnictví. **Reprodukční pořizovací cena** je cenou, kdy bychom mohli pořídit porovnatelnou nebo také stejnou věc v době ocenění.

Základní cena vyskytuje se především u nemovitostí, které jsou oceňovány na základně cenového předpisu. Tato cena je uvedena za měrnou jednotku. Při následné úpravě koeficienty získáváme **základní cenu upravenou**, kterou je poté možno násobit celkovou velikostí oceňované nemovitosti.

Z pohledu času jsou známy především dva druhy cen. **Stálé ceny** jsou ceny, které jsou vztaženy k určitému datu, kdy není brána v potaz inflace. **Běžné ceny** jsou ceny, které k datu oceňování jsou skutečné.

2.1.3 Nemovitost

Dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění dalších předpisů jsou podle §119 věci rozděleny na věci movité a nemovité. Samotné nemovitosti jsou rozděleny na pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. **Pozemek** je definován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí evidenční, vlastnickou, kvalitativní či rozlišenou způsobem využití (*Janků. 2007*). Hranice tvořící pozemek, jsou někdy viditelné, jakož je tomu u vodních ploch či lesů, ale také nejsou někdy rozpoznatelné, jako je tomu u neoplocených parcel. Specifickým vymezením pozemku je parcela, kdy je tento pozemek zaměřen a zapsán v katastrální mapě, kde má každý pozemek vlastní číslo. Celý stát by měl být rozparcelován a součet parcel by měl odpovídat území celého státu. Správu parcel mají na starosti v České republice katastrální úřady. **Stavby** lze rozlišit dvojím způsobem, podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb., č. 19/1997 Sb. a č. 83/1998 Sb. nebo podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. Podle stavebního zákona § 139b mohou být stavby trvalé či dočasné, kdy je u nich omezena doba trvání. Další druhy staveb, které jsou v tomto zákoně uvedeny, jsou jednoduché a drobné

stavby. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jsou stavby rozděleny na stavby pozemní, mezi které patří např. budovy, haly, vedlejší stavby, rodinné domy, byty; stavby inženýrské a speciální pozemní, jakými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody; vodní nádrže a rybníky; jiné stavby.

2.1.4 Plocha a prostor

Při metodách oceňování se setkáváme s pojmy, jakými jsou plocha a prostor, které jsou nezbytně nutné pro určení hodnoty oceňovaných nemovitostí. **Plocha** je obecně známa jako geometrický útvar v prostoru, nebo je tím také označován obsah geometrického obrazce. V českém systému ocenění má plocha několik podob, jsou jimi např. podlahová či obytná plocha nebo také tzv. zastavěná plocha. *Podlahová plocha* je definována jako vnitřní plocha místnosti, kdy je vymezena u podlahy měřené místnosti a to od svislých konstrukcí stěn, kde jsou brány v potaz její omítky či obklady. Výsledky měření jsou uváděny v m² a samostatné měření je prováděno s přesností na centimetry. *Zastavěná plocha* má několik definic v české legislativě, jestli je to podle prováděcí vyhlášky č. 540/2002 Sb. k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku či podle ČSN 73 4055 „Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů“. Podle této normy je zastavěná plocha chápána jako plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v I. podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.

Prostor je obecně označován jako plocha vynásobená výškou obrazce. Pro účely ocenění je důležitý především tzv. *obestavěný prostor*, kdy se jedná o prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymežujícími plochami. Podle této normy se obestavěný prostor pozemních stavebních objektů určuje, kde to charakter objektu dovoluje a kde to je žádoucí, odděleně pro části objektu stavebně nebo účelově odlišné, a pro části objektu vzájemně se lišící technologickým provedením (*Bradáč, 2009*). Obestavěný prostor je členěn na několik částí. Jsou jimi obestavěny prostor základů, spodní části objektu, vrchní části objektu, zastřešení či doplňující části objektu.

2.1.5 Podklady pro oceňování nemovitostí

Pro správné stanovení posudku či odhadu je nutné, aby znalec, popřípadě odhadce měl k dispozici podklady, kterými jsou výpis z katastru nemovitostí (neměl by být starší víc jak tři

měsíce, v některých případech může být výpis i starší, ale aktuální), kopii příslušné části katastrální mapy (jsou zde vyznačeny oceňované pozemky, platí zde podobné podmínky jako u výpisu z katastru nemovitostí), výpis z pozemkové knihy, cenová mapa pozemků, výkresová dokumentace, stavebně právní dokumentace, nájemní smlouvy, pasporty nemovitostí, přiznání k dani z nemovitostí, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitosti, smlouvy o službách, výsledky místního šetření a příslušné katalogy cen, normy, předpisy, databázi informací apod. (Bradáč, 2009).

a) Katastr nemovitostí

Tento institut byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Jedná se o soubor informací o nemovitostech v České republice, kde jsou zahrnuty popisy, soupisy nemovitostí a také jejich geometrické a polohové určení. Součástí jsou také evidence práv vlastnických a věcných práv k nemovitostem. Katastr nemovitostí je spravován katastrálními úřady.

b) Datum ocenění

Jedná se o datum, ke kterému je požadovaná hodnota majetku stanovena, a to i se zpětnou platností.

c) Subjekty provádějící oceňování

Oceňování může provádět několik osob. Krom odhadu, který si může člověk provést pro svou vlastní potřebu, tak odhady provádějí oprávněné subjekty- odhadce, znalec, znalecký ústav a vědecká znalecká instituce. **Odhadce** je fyzickou osobou, která má potřebné odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru, což znamená splnění podmínek živnostenského zákona pro získání koncese na oceňování majetku, dále je také členem komory odhadců. Vypracovává odhady a odborná vyjádření. **Znalec** je fyzická osoba, jež splňuje odborné předpoklady, úspěšně složila předepsané zkoušky a je také zapsán u příslušného krajského soudu v seznamu znalců a jmenován předsedou krajského soudu znalcem. Vypracovává znalecký posudek. Dalším subjektem je **znalecký ústav**. Jedná se o právnickou osobu, jež má podobné oprávnění jako znalec a je uveden v I. oddíle seznamu ústavů. **Vědecké znalecké instituce** jsou posledním oprávněným oceňovacím subjektem, má na starost zvláštní vědecké posouzení v neobvykle obtížných případech, jsou uvedeny v II. oddílu seznamu ústavů.

2.2 Typy oceňování

Pro oceňování majetku existují dva typy oceňování- administrativní a tržní. Použití jednotlivých typů oceňování má svá specifika. Tržní oceňování se řídí tržními pohyby a administrativní oceňování je pro změnu zase určeno legislativně.

2.2.1 Administrativní oceňování

Administrativní oceňování je také známo jako oceňování podle cenového předpisu. Toto oceňování je založena na předem stanovených principech, které jsou jasně stanoveny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v prováděcí vyhlášce Ministerstva financí České republiky, která je každým rokem aktualizována. Tohoto způsobu oceňování je využíváno zejména pro potřeby státní správy, kdy výsledky jsou využity pro výpočty daní, vyvlastnění. Tento způsob je využíván také při ocenění majetku jak penzijních tak také investičních fondů. Výsledek administrativního ocenění neodpovídá tržní ceně, jelikož každá nemovitost je svým způsobem jedinečná, kde na ni působí mnoho cenotvorných činitelů. Prostřednictvím zákona o oceňování majetku se oceňují movité majetky či podniky, ale pro rozsáhlost a účelnost se budu snažit seznámit především s oceňováním nemovitého majetku.

Administrativní oceňování je prováděno na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen oceňovací vyhláška). Je rozděleno na několik částí, kterými jsou oceňovány různé druhy objektů či práv. Podle administrativního oceňování je možno tedy ocenit nemovitosti (budovy, haly, rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domy, rekreační a zahrádkářské chaty, tzv. vedlejší stavby, garáže, inženýrské a speciální pozemní stavby, hřbitovní stavby, kulturní památky, bytové a nebytové prostory, stavby určené k odstranění, rozestavěné stavby, pozemky, rybníky či vodní nádrže, trvalé porosty, venkovní úpravy, stavby bez základů), majetková práva (jsou jimi například věcná břemena či práva související s autorským právem), cenné papíry, ostatní majetek a v neposlední řadě podnik. Pro potřeby diplomové práce bych se zaměřil pouze pro administrativní oceňování nemovitostí. Přesné definice nemovitostí jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce v části první a druhé.

Oceňování administrativní způsobem je možné provést několika způsoby, jedná se o nákladový způsob, porovnávací způsob kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Těmito způsoby lze ocenit nemovitosti typu staveb a bytových či nebytových prostor. Mimo tyto způsoby ocenění se oceňují pozemky, trvalé porosty či majetková práva. Způsobům bude věnována jedna z dalších podkapitol.

Proto, aby člověk mohl oceňovat administrativním způsobem, je nutno použít řadu doplňujících veličin, které pomohou stanovit odhad nemovitosti. Podstatným ukazatelem jsou tzv. **koeficienty**. První koeficientem je **Koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce** (K_1). Tímto koeficientem je upravována základní cena (dále jen ZC) budov a hal podle § 3 vyhl., bytu a nebytového prostoru podle § 13 vyhl.. U jiných objektů je tento koeficient zahrnut v ZC. Následuje **Koeficient přepočtu základní ceny podle zastavěné plochy podlaží** (K_2). S tímto koeficientem se setkáváme jen při oceňování budov a hal podle § 3. Tento koeficient zohledňuje fakt, že změna půdorysu stavby má jiný vliv na prvky závislé na obvodu stavby a na prvky závislé na zastavěnou plochu. **Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží** (K_3) je používán také pouze jen u budov a hal, zohledňuje se zde výška podlaží. Velikost tohoto koeficientu je však rozdílná u budov a u hal. Čtvrtým používaným koeficientem je **Koeficient přepočtu základní ceny podle vybavení staveb** (K_4). Tento koeficient je využíván u většiny oceňovaných staveb, kdy se zohledňuje stav a vybavení objektu (standard, podstandard, nadstandard nebo typ vybavení zcela chybí). **Koeficientem polohovým** (K_5) je bráno v potaz, kde se daný objekt nachází v České republice. Je zde rozdílná hodnota, pokud se objekt nalezne v Praze či v Dolní Lhotě. Šestá koeficientem je tzv. **Koeficient změny staveb** (K_i). V tomto koeficientu dochází vnímání inflace a v tom smyslu, že inflace ovlivňuje cenu v čase. Proto se někdy tomuto koeficientu říká „koeficient inflace“. **Koeficient prodejnosti** (K_p) nám udá, kolikrát dražší nebo levnější se nemovitost prodá oproti ceně, která je zjištěna dle cenového předpisu nákladovým způsobem. Dalším ukazatelem je tzv. **index cenového porovnání** (I), který získáme pomocí součinu *Indexu trhu*, *Indexu polohy*, *Indexu konstrukce*. Postup pro získání zmíněných tří indexů je popsán v § 24 až 26 oceňovací vyhlášce.

Jednou z dalších potřebných veličin pro výpočet oceňované hodnoty administrativním způsobem je nutné znát také **cenové (objemové) podíly konstrukcí a vybavení**. Tyto podíly je nutné znát pro oceňování administrativním způsobem, jelikož stavba od stavby se liší konstrukcemi a vybavením, které byly na stavbu dané nemovitosti použity a tudíž i odhadovaná hodnota se liší. Mezi konstrukce a vybavení jsou zahrnuty např. schody, dveře, okna, střešní krytina, stropy, konstrukce atd. Souhrn všech konstrukcí a vybavení musí v konečném výsledku pro danou stavbu dosáhnout 100%. Jednotlivé podíly se spočítají jako

náklady daného vybavení či konstrukce k celkovým nákladům na stavbu, které se vynásobí 100 procenty.

Pro odhad je také potřebné znát **opotřebení staveb**. Cena oceňované stavby je snížena přiměřeně o opotřebení, kdy je bráno v potaz její stáří, stav a předpokládaná životnost stavby. Opotřebení je možné získat metodou lineární či analytickou, které jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce. Jiné metody zákon neumožňuje.

2.2.2 Tržní oceňování

Tržní oceňování je dalším způsobem, jak ocenit danou nemovitost. Oproti oceňování podle cenového předpisu se řídí tržními principy a mechanismy. Při tržním oceňování lze zjišťovat několik hodnot, které lze použít jako podklad pro odhad konečné tržní hodnoty nemovitosti. Krom oceňování administrativním způsobem neexistuje obecně závazná metodika pro odhad těchto hodnot, ale jsou do určité míry využívány standardizované oceňovací metody (*Hálek, 2009*), o kterých bude zmíněno v další podkapitole. Výsledkem tržního oceňování je tzv. tržní hodnota, která bývá známa jako cena obvyklá. Tato hodnota se získá prostřednictvím porovnání zjištěných realizovaných prodejů a koupí, které jsou obdobné a jsou v daném místě a v určitém čase. Oproti tomu tzv. vlastní tržní cena je tvořena až při prodeji nemovitosti nebo při koupi a může dojít k tomu, že se bude výrazně lišit od ceny obvyklé.

2.3 Metoda oceňování

Tyto způsoby jsou de facto využívány oběma metodami, tudíž jak oceňováním dle cenového předpisu, tak také tržní metodou. Mezi způsoby oceňování lze zařadit tedy oceňování nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem, výnosovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu. Tyto způsoby jsou samozřejmě upraveny podle toho, o jakou metodu se jedná, jestli je to tržní či administrativní ocenění. Nemovitosti, kterými jsou pozemky, se oceňují jiným způsobem než zbylé nemovitosti. Ty se oceňují buďto podle cenové mapy nebo podle předpisů či podle indexované porovnávací metody. Další samostatnou kapitolou je ocenění majetkových práv, cenných papírů či podniku. Proto bych rád poukázal na způsoby ocenění nemovitostí s výjimkou pozemků.

2.3.1 Nákladová metoda oceňování

Tento způsob je využíván jak v oblasti administrativního oceňování, tak také v oblasti tržního oceňování. Obecně je tento způsob založen na nákladech, které bylo nutno vynaložit

na získání oceňovaného objektu a sníženo o opotřebení. Proto bych se rád prvně zmínil o oceňování nákladovým způsobem administrativní metodou. Tento způsob je obsažen v oceňovací vyhlášce v § 3 až 21. Tudiž mezi objekty, které jsou tímto způsobem a touto metodou oceňovány, patří:

- budovy a haly,
- inženýrské a speciální pozemní stavby,
- rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky,
- rekreační chata a chalupa, vedlejší stavba (nesmí být součástí oceňované stavby),
- garáž,
- studna,
- venkovní úpravy (téměř stejné podmínky, které jsou nastaveny u vedlejších staveb),
- hřbitovní stavby,
- kulturní památky,
- byt a nebytové prostory,
- rybníky a malá vodní díla,
- rozestavěná stavba,
- stavba z více konstrukčních systémů,
- stavba s víceúčelovým užitím.

Pro způsob nákladového ocenění staveb dle cenového předpisu je tudíž nutné využít jednotlivé koeficienty, které byly zmíněny výše, podle oceňovací vyhlášky a paragrafů jím patřičných. Kombinace koeficientů je rozdílná pro všechny oceňované budovy, kdy tyto koeficienty upravují základní ceny (ZC), které jsou stanoveny pro jednotlivé typy nemovitostí zvlášť. Poté dostaneme základní cenu upravenou (ZCU), která je ve většině případů vynásobena velikostí dané stavby, která je určena příslušnou měrnou jednotkou. Měrné jednotky, které se týkají velikosti oceňované stavby, jsou m^2 (pro podlahovou plochu), m^3 (pro obestavěný prostor), m, kus nebo hektar. Výjimku tvoří rybníky a ostatní vodní díla, studny.

Rybníky jsou rozděleny při ocenění do dvou skupin. Jedná se o rybníky s intenzivním chovem ryb a vodní drůbeže, druhou skupinou jsou ostatní rybníky a malé vodní nádrže. Pro potřeby ocenění rybníku a malých vodních děl byly vytvořeny samostatné veličiny, kterými jsou **koeficient opotřebení (KR_1)**, **koeficient vodohospodářského významu (KR_2)**, **koeficient zásobení vodou (KR_3)**, **koeficient produkčního objemu (KR_4)**, **koeficient začlenění do**

soustav (KR_5), koeficient přístupnosti (KR_6), koeficient zabahnění (KR_7), koeficient kontaminace (KR_8). Vyskytuje se zde ještě veličina **součtu základních cen jednotlivých stavebních částí rybníku a malé vodní nádrže (CS)**. Vynásobením těchto veličin a koeficientů změn cen stavby a prodejnosti získáme **cenu stavby chovného rybníku (CS_{CHR})**. Pro výpočet ceny studny je krom součinu ZC, která je odlišná dle druhu studny a hloubky studny připočtena cena příslušenství, které je součástí studny.

Pro zjištění hodnoty prostřednictvím **nákladového způsobu tržní metodou** se zohledňuje hodnota majetku po stránce materiálové a může být podkladem pro rozhodování potenciálního kupce, zda je výhodnější koupit nemovitost se staršími stavbami, nebo vystavět obdobné stavby nové. Pod touto hodnotou jsou tedy vyjádřeny náklady nutné na znovuvybudování těchto staveb s odpočtem daného opotřebení (*Hálek, 2009*). Metoda je z tržního oceňování metodou nejsložitější, jelikož jsou zde rozlišeny jednotlivé stavební prvky konstrukcí. Tato metoda je proto také nejpřesnější.

Proto je nutná tzv. **životnost staveb**. Tato veličina výrazně ovlivňuje cenu stavby při jejím opotřebení. Životnost stavby platí za dobu, která je od doby samotného vzniku stavby až po dobu jejího zchátrání, kde je prováděná pravidelná údržba. V literatuře se setkáváme s *předpokládanou životností, zbytkovou životností, objektivní životností, ekonomickou životností*. Dalším nutným pojmem je **opotřebení staveb**. Tento jev se používá z toho důvodu, že stavba stárne a užívá. Pro výpočet této veličiny se používá celá řada metod, kdy mezi nejznámější patří lineární metoda výpočtu opotřebení, kvadratická metoda, semikvadratická metoda. S **fiktivním stářím** se setkáváme u staveb, kde je prodloužena životnost. **Cenové indexy** nám slouží k tomu, že ceny pro ocenění jsou často z jiného období a pomocí těchto indexů je možné provést přepočet na ceny nové. Dalším prvkem, který se vyskytuje v této metodě oceňování, jsou **cenové podíly stavebních konstrukcí**. Cenový podíl je procentuální vyjádření konkrétní konstrukce k výchozí ceně.

Metod jak zjistit cenu nákladovou metodou, je spousta. Proto bych rád zmínil především dva postupy. Prvním je metoda **podrobného položkového rozpočtu**. V této metodě se rozlišují jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční cena (*Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007*). Nevýhoda této metody je fakt, že ji lze použít pouze v případě, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a provedení, tam, kde existuje stavebně technická

dokumentace. Celkové náklady, které byly vynaloženy na stavbu, se setřídí do jednotlivých celků. Toto roztržidění však není povinné. Je členěno na 11 částí (projektové a průzkumné práce, provozní soubory, stavební objekty, stroje a zařízení, umělecká díla, vedlejší náklady, ostatní náklady, rezerva, jiná investice, náklady z investičních prostředků, náklady z neinvestičních prostředků).

Individuální cenová kalkulace je nákladově orientovaná tvorba cen. Zde jsou náklady rozděleny do dvou skupin. První skupina je tvořena *přímými náklady* (přímý materiál, přímé mzdy, náklady na stroje, ostatní náklady) a *nepřímými náklady* (výrobní režie, správní režie).

2.3.2 Porovnávací metoda oceňování staveb

I tento způsob oceňování je jak pro ocenění dle cenového předpisu, tak také pro oceňování tržního charakteru. Tímto způsobem je možné oceňovat objekty, u kterých je dosahováno výnosu a je zde brána v potaz také míra kapitalizace. Pro **oceňování porovnávacím způsobem administrativní metodou** jsou stanoveny pouze 3 typy objektů, které jsou stanoveny v § 24 až 26 oceňovací vyhlášky:

- garáž,
- byt ve vícebytovém domě,
- rekreační chata a zahrádkářská chata.

Podle této metody se hodnota oceňovaného objektu zjistí tím, že dojde k vynásobení počtu m³ obestavěného prostoru a základní ceny, která je upravena indexem cenového porovnání. Jak tomu bylo u nákladového způsobu, tak také u porovnávacího způsobu jsou stanoveny pro jednotlivé typy objektů jednotlivé základní ceny. **Index cenového porovnání (I)** získáme na základě vztahu ve vzorci 2.1:

$$I = I_t * I_p * I_v \quad (2.1)$$

I_t je **index trhu** (zohledňuje se vlastnictví stavby a pozemků), **I_p** je **indexem polohy** (jedná se o skutečnosti, které jsou zohledňovány při sjednávání cen- atraktivita oblasti, občanská vybavenost atd.) a **I_v** je **indexem konstrukce a vybavení**.

Pro **tržní oceňování se krom porovnávacího způsobu** používá název také srovnávací nebo také komparativní. Tato metoda je spolu s výnosovou metodou základní metodou pro tržní oceňování. Prostřednictvím této metody je stanovena hodnota nemovitosti na základě analýzy

prodejů nemovitostí obdobných vlastností, které byly uskutečněny v lokalitě oceňované nemovitosti v nedávné minulosti. Oceňovaná nemovitost je porovnávána s nemovitostmi, které odpovídají daným vlastnostem, pomocí cenotvorných faktorů a kritérií. Legislativní oporu mají v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro užití této metody je tudíž nutné vytvořit databázi, která odpovídá předem stanovených kritérií vlastností.

Mezi kritéria patří datum, kdy se prodej uskutečnil, lokalita nemovitostí, dopravní obslužnost, infrastruktura, velikost a rozmanitost majetku, technické stáří objektů, technický stav objektů, morální opotřebení, možnosti budoucí výstavby v zkoumané lokalitě, majetkové vztahy, věcná břemena.

Tak jako každá metoda, tak také srovnávací metoda, má své vlastní specifické prvky. **Koeficient odlišnosti** vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti, je znám také jako „multiplikační koeficient“ (*Bradáč, 2009*). Dále v porovnávacích metodách máme **index odlišnosti**, ten nám vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti v ceně. Tak jako při oceňování podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., je zde také **koeficient prodejnosti**. V této metodě se nachází také tzv. **jednotková tržní cena (JTC)**, která je kombinací jednotkové ceny a ceny tržní. JTC má mnoho podob, jakou je např. JTC oceňované nemovitosti, JTC srovnávací nemovitosti atd.

Tržně srovnávací postupy jsou rozděleny do několika skupin. První skupina je porovnání nemovitostí jako celku. V této skupině je mnoho postupů jak dosáhnout tržní hodnoty, jsou jimi porovnání odbornou rozvahou, porovnání pomocí indexu odlišnosti, Klimešova srovnávací metodika. V druhé skupině, kde je použita metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny. Pro tuto metodu je důležité, že existuje a je známa tržní cena za jednotku výměry hlavní průměrného provedení a opotřebení, která je známa také jako standardní jednotková tržní cena. Jako výměru použijeme takovou, která při změně má vliv na prodejní cenu nemovitostí (podlahová plocha, užitná plocha, počet místností bytu apod.). Ze standardní jednotkové tržní ceny je získána jednotková tržní cena konkrétního oceňovaného objektu (JTC_0), která je získána indexem oceňovaného objektu (I_0), který vyjadřuje tržní odlišnosti konkrétního objektu od standardu.

2.3.3 Výnosová metoda

Pokud by byla tato metoda použita, je nutné především zjistit příjmy plynoucí z nájmu nemovitostí. Výsledkem výnosové metody je **výnosová hodnota**. Výnosová hodnota

reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost (Bradáč, 2009). Výpočet prostřednictvím této metody je prováděn zpětně, kdy jsou sečteny předpokládané čisté budoucí výnosy z pronájmu nemovitosti. Jelikož se jedná o budoucí výnosy, tak jsou odúročeny na hodnotu současnou.

Pro výpočet výnosové hodnoty je nutno znát několik veličin, bez kterých nelze dále pracovat výnosovou metodou. **Nájemné** je peněžní částkou, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti (Bradáč, 2009). Pro potřeby výpočtu této metody je nutné také znát **náklady spojené s pronajímáním nemovitosti**. Tyto náklady hradí pronajímatel, ať už pravidelně či nepravidelně, v souvislosti s vlastnictvím nemovitosti, která je pronajímána. Mezi tyto náklady patří např. *daň z nemovitosti, pojištění stavby* (živelní pojištění a pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody, které by mohly vzniknout jiným osobám), *opravy a údržba, rezervy, osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, správa nemovitosti* (sjednávání nájemních smluv, vybírání a vymáhání nájemného, jednání s úřady), *amortizace* apod. Další veličinou je **hrubý výnos z nájemného a čistý výnos z nájemného**, který je hrubý výnos z nájemného snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti. Dalším důležitým ukazatelem je **kapitalizační míra**. Je vyjádřena jako součet dlouhodobé bezpečné úrokové míry, průměrné předpokládané inflace a odhadem stanoveny všeobecné i specifické rizika plynoucí z vlastnictví nemovitosti (Hálek, 2009). Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty je užít vztah uveden ve vzorci 2.2:

$$CV (Kč) = \frac{\text{čistý výnos z nemovitosti (Kč/rok)}}{\text{kapitalizační míra}} * 100\% \quad (2.2)$$

2.4 Míra kapitalizace

Míra kapitalizace je definována podle Mezinárodních oceňovacích standardů (2005) jako „dělitel použitý k převodu příjmů na hodnotu“. Tudíž podle těchto standard je rozdíl mezi mírou kapitalizací a diskontní mírou ten, že u diskontní míry je růst, který je očekáván, zahrnut do prognózovaných výnosů a při užití kapitalizační míry je očekávaný růst zahrnut do míry kapitalizace. Tudíž součet míry kapitalizace a očekávaná míra dlouhodobého růstu se rovná diskontní míře. Možnost rovnosti těchto dvou ukazatelů nastává v případě, že do

nekonečna je očekáván stabilní roční výnos bez růstu, a ocenění bude na úrovni současné hodnoty věčné renty.

Stanovení míry kapitalizace je možné několika způsoby. Mezi způsoby zjištění míry kapitalizace lze zařadit způsob porovnáním, stanovením podle cenového předpisu, jenž je součástí oceňovací vyhlášky. Pro potřeby stanovení kapitalizační míry je optimálním způsobem prostřednictvím porovnáním.

Podle Bradáče (2009) lze stanovit míru kapitalizace porovnáním dvěma způsoby, které vychází z již realizovaných prodejů průměrem. První způsob je použit u přibližně stejných objektů, aritmetickým průměrem odvodíme setinnou míru kapitalizace podle vztahu ve vzorci 2.3:

$$i_r = \frac{1}{n} \cdot \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \quad (2.3)$$

Je označen počet realizovaných srovnatelných prodejů (n), dosažený čistý roční výnos (z_j) a dosažená prodejní cena objektu j (COB_j). Tento výsledek je nutno upravit, abychom dostali míru kapitalizace v procentech, tudíž $u = i \cdot 100\%$.

Další způsob pro získání míry kapitalizace je u nestejně velkých, ale jinak srovnatelných objektů, využití váženého průměru, kdy bude brán v potaz čistý výnos z objektu většího před menším, který je uveden ve vzorci 2.4.

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \cdot v_j}{\sum_{j=1}^n v_j} \quad (2.4)$$

Tento vztah je doplněn tedy o v_j . Jedná se o váhu, která je přikládána k objektu (užitková plocha apod.). Je možné také předpokládat také to, že prodeje budou učiněny za stejných podmínek, tak by došlo k odstranění v_j .

3 SEGMENTACE TRHU BYTŮ VYBRANÉHO MĚSTA

Pro potřeby této práce bylo vybráno město Ostrava. Ostrava se nachází v Moravskoslezském kraji v průměrné nadmořské výšce 227 m. n. m., 10 km jižně od státních hranic Polska a 50 km západně od státních hranic se Slovenskou republikou. Ostrava je statutárním městem, které je složeno z 23 městských obvodů. V Ostravě žilo k 1. 1. 2013 305 998 obyvatel na celkové rozloze 214 km², kdy tato rozloha z ní dělá druhé největší město České republiky a největší město Moravskoslezského kraje.

3.1 Historie města

Je nutné zmínit historii města Ostravy, jelikož historický vývoj tohoto města měl značný podíl na vývoji z pohledu obyvatel a bytového fondu. Pojmenování města bylo podle řeky Ostravice, která rozděluje Ostravu na dvě části, slezskou a moravskou. Osidlování samotného území, kde se Ostrava nachází, bylo již ve starší době kamenné. Nejstarší částí Ostravy je Slezská Ostrava, která byla nazývána také Polskou Ostravou, kde byl vybudován Slezskoostravský hrad na začátku 13. století, který měl sloužit ke střežení hranic mezi českým a polským státem. První zmínka o Moravské Ostravě je na konci 13. století, která začala od té doby dosahovat větší prestiže, a zároveň se měnili také její majitelé. Od poloviny 15. století připadla Moravská Ostrava do vlastnictví hukvaldského panství.

Kolem obou Ostrav se začaly tvořit i jiné vesnice, které měly potom vliv na další vývoj budoucí Ostravy. V 16. století došlo k připojení dvou vesnic k Moravské Ostravě, Čertovy Lhoty (dnešní Mariánské Hory) a Přívozu. V průběhu dalších let bylo Slezsko sužováno morovými epidemiemi či válkami, kdy největší újmy poznalo za dob třicetileté války. Významným okamžikem z hlediska historie Ostravy byl nález uhlí v druhé polovině 18. století. Kromě bohatého naleziště uhlí v okolí Ostravy, ale především založením železáren ve Vítkovicích, došlo k prudkému nárůstu aglomerace. Během padesáti let v 19. století se počet obyvatel více jak zšestinásobil, došlo k nárůstu především menšin německy mluvících a polsky mluvících. Ostrava se stala postupem času důležitým hospodářským centrem jak za doby Rakouska- Uherska, tak také poté v dobách Československa.

Jedním z nejdůležitějších roků byl rok 1924, kdy vznikla tzv. Velká Ostrava. Původní návrh počítal se sloučením 15 obcí, ale nakonec byly sloučeny v jeden celek Moravská Ostrava, Přívoz, Vítkovice, Mariánské Hory, Zábřeh nad Odrou, Nová Ves a Hrabůvka. Toto město, které vzniklo sloučením obcí, se začalo jmenovat Moravská Ostrava. Slezská Ostrava chtěla

také něco podobného uskutečnit, vznik tzv. Velké Slezské Ostravy, ale tento pokus zmařila okupace. Dne 29. 5. 1941 vzniklo statutární město Ostrava, kdy došlo k připojení Slezské Ostravy, Heřmanic, Hrušova, Kunčic nad Ostravicí, Kunčiček, Michálkovic, Muglinova, Staré Bělé, Nová Bělá, Hrabové, Výškovice a Radvanic k Moravské Ostravě.

Po 2. světové válce došlo k rostoucímu vlivu těžkého průmyslu v Ostravě na celkové hospodářství republiky (např. vybudování Nové huti v Kunčicích), ale také k růstu společenského a studijního života. Do Ostravy byla v roce 1945 přesídlena také Vysoká škola báňská, která v ní sídlí dodnes, a postupně také došlo ke vzniku Ostravské univerzity. Ostrava měnila podobu svých obvodních hranic po roce 1945 několikrát. V roce 1954 byly odděleny od Ostravy obce Výškovice, Stará Bělá, Nová Bělá. V roce 1957 byly k Ostravě připojeny Svinov, Poruba, Pustkovec, Třebovice a odpojena Hrabová. 1960 byly připojeny obce Bartovice, Martinov a Hrabová. Roku 1975 došlo ke znovupřipojení Staré Bělé a Nové Bělé a nově byly připojeny Proskovice. Poslední změnou územních hranic Ostravy došlo v roce 1976, kdy byly připojeny Antošovice, Koblov, Petřkovice, Lhotka u Ostravy, Hošťálkovice, Plesná, Krásné Pole, Polanka nad Odrou.

3.2 Lokality města

Statutární město Ostrava je rozděleno od roku 1990 na 23 městských obvodů, které mají vlastní úřady. Mezi městské obvody patří Hošťálkovice, Hrabová, Krásné Pole, Lhotka, Mariánské Hory a Hulváky, Martinov, Michálkovice, Moravská Ostrava a Přívoz, Nová Bělá, Nová Ves, Ostrava- Jih (tvořena z částí Bělský Les, Hrabůvka, Zábřeh, Výškovice, Dubina), Petřkovice, Plesná, Polanka nad Odrou, Poruba, Proskovice, Pustkovec, Radvanice a Bartovice, Slezská Ostrava (sdružena z částí Antošovice, Heřmanice, Hrušov, Koblov, Kunčice, Kunčičky, Muglinov, Slezská Ostrava), Stará Bělá, Svinov, Třebovice, Vítkovice.

Rozložením počtu obyvatel podle městských obvodů vévodí městské obvody Ostrava- Jih, Poruba, Moravská Ostrava a Přívoz a také Slezská Ostrava. V těchto městských obvodech žije dohromady více jak 240 000 obyvatel. 66 000 obyvatel žije v 19 zbylých městských obvodech. Městskými obvody, které mají nejmenší počty obyvatel, jsou Lhotka, Nová Ves, Martinov, Plesná, Proskovice a Pustkovec, kdy jejich počty obyvatel nedosahují ani hodnoty 1500. Rozložení počtu obyvatel a velikosti jednotlivých městských obvodů je uvedeno v příloze č. 1.

Statutární město Ostrava je zdárným příkladem, kdy je viditelná závislost osídlení a dynamického rozvoje průmyslu, zejména hornictví a hutnictví. Osídlení v Ostravě je na tolik složité, že nelze jednoznačně určit, kde se nachází hlavní jádro města. Jedná se tudíž o polycentrické seskupení tří urbanistických celků. Prvním „vnitřním“ celkem je lokalita, která sdružuje městské obvody Moravská Ostrava a Přívoz, Mariánské Hory a Hulváky, Vítkovice a Slezská Ostrava. Zbylé dva celky tvoří „vnitřní“ celky a jsou sídlištního charakteru. Těmito celky jsou městské obvody Poruba a Ostrava- Jih. Krom těchto tří urbanistických celků je důležitou částí Ostravy také její předměstí. Toto předměstí je převážně venkovského charakteru, kdy není ani velká spojitost s městskou zástavbou. Do ostravského předměstí jsou zahrnuty městské obvody Hrabová, Polanka nad Odrou, Stará Bělá, Nová Bělá, Proskovice, Krásné Pole, Plesná, Martinov, Lhotku, část Slezské Ostravy (Koblov, Antošovice). Vyjímkou jsou Heřmanice, Michálkovice, které jsou hornického charakteru a Radvanice a Bartovice průmyslového charakteru.

První lokalitou je **lokalita Poruby**. Do této lokality jsou zahrnuty především městské obvody Poruba, Pustkovec, Svinov, Třebovice. Tyto městské obvody jsou rozprostřeny na území 29 km² a žije zde více jak 75 600 obyvatel. Tato oblast je velmi hustě osídlena, což dokazuje i hodnota, která činí 2606 obyvatel/km², přičemž celková hustota zalidnění Ostravy dosahuje pouze 1429 obyvatel/km². Tato lokalita je určena především k bydlení, což dokazuje nepřítomnost velkých podniků a hustá bytová zástavba, kde lidé především upřednostňují bydlení v bytových domech oproti bydlení v domech rodinných. Je zde situován především sektor terciární, jelikož se zde nachází většina vědeckých pracovišť Vysoké školy báňské-Technické univerzity Ostrava, podnikatelské inkubátory či další organizace poskytující služby na všech úrovních.

Další **lokalita** je tvořena městským obvodem **Ostrava- Jih**. Podle počtu obyvatel se jedná o největší lokalitu, jelikož zde žije více jak 110 000 obyvatel na rozloze 16,3 km². Hustota zalidnění činí úctyhodných 6748,4 obyvatel/km². V této lokalitě převládá především výstavba bytových domů, která je zde značně patrná a je také plynoucí z tak vysoké hustoty zalidnění. Z hlediska hospodářství je zde preferován především terciární sektor.

Třetí lokalitou na území města Ostravy je **lokalita Moravské Ostravy a Přívozu a Slezské Ostravy**. Do této lokality jsou zařazeny městské obvody Moravská Ostrava a Přívoz, Mariánské Hory a Hulváky, Vítkovice a Slezská Ostrava. Žije zde téměř 83 000 obyvatel a svou rozlohou 68,4 km² je největší oblastí z těchto tří uvedených urbanistických center.

Tudíž i hustota zalidnění je nižší než celková hustota Ostravy, kdy se tato hodnota pohybuje kolem 1200 obyv./km². Tato oblast je pestrá z hlediska bytové výstavby, kdy odhadem polovina území je tvořena výstavbou bytových domů a druhá polovina rodinných domů. V této lokalitě je situován především sekundární a terciární hospodářský sektor, primární sektor (těžba uhlí) zde byl utlumen v první polovině 90. let 20. století. Sekundární sektor je zde zastoupen především železárnami ve Vítkovicích a v Kunčicích, strojním průmyslem ve Vítkovicích, chemickým průmyslem v Mariánských Horách. Terciární sektor je zde zastoupen v podobě důležitých úřadů (Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Magistrát statutárního města Ostrava, Krajský soud či konzuláty zahraničních států), sídel nadnárodních firem apod. Tato lokalita je také důležitým kulturním centrem Ostravy, jelikož se zde nacházejí vyhledávané turistické cíle (Slezskoostravský hrad, Masarykovo náměstí, Dolní oblast Vítkovice) a také kulturní akce (Colours of Ostrava).

3.3 Obyvatelstvo města

K 1. 1. 2013 žilo v Ostravě 305 998 obyvatel, kteří měli přihlášený trvalý pobyt na území statutárního města Ostrava (včetně cizinců) ve všech městských obvodech statutárního města Ostrava. Tento počet obyvatel představoval 25% celkového obyvatelstva Moravskoslezského kraje. Od roku 1869 do roku 1991 počet obyvatel Ostravy měl rostoucí tendenci, kdy v posledním období mezi lety 1980 a 1991 růst počtu obyvatel již nebyl tak veliký, když počet obyvatel se zvýšil o pouhých 5 298 obyvatel, což činilo nárůst jen o 1,6%. Nejsilnějším obdobím z pohledu růstu obyvatel se z dlouhodobého vývoje jeví období mezi roky 1961 a 1970, kdy se Ostrava rozrostla o 44 434 obyvatel (o 19%). Po roce 1991 došlo k opačnému vývoji, kdy začal počet obyvatel postupně klesat. Mezi lety 1991 a 2001 Ostrava přišla o více jak 10 500 obyvatel a výzkum mezi lety 2001 a 2011 tento trend jen potvrdil, jelikož došlo k úbytku také o více jak 10 000 obyvatel. Trend úbytku obyvatel Ostravy je důsledkem toho, že došlo k likvidaci těžby uhlí a ochabnutí vlivu hutnictví a strojírenství, což jsou hlavní průmyslová odvětví města, a také především snižující se porodnosti, což je celorepublikový problém. V průměru odejde během jednoho kalendářního roku z Ostravy více jak 1000 obyvatel. Vývoj počtu obyvatel je zachycen také v tabulce č. 3.1.

Tabulka č. 3.1 Vývoj počtu obyvatel 1869-2013 v tisících obyvatel

Rok	1869	1921	1930	1950	1961	1970	1991	2001	2011
PO	38,6	198,4	219,5	215,7	254,2	297,7	327,3	316,7	305,9

zdroj: www.czso.cz (13. 3. 2013), vlastní zpracování

Z hlediska struktury obyvatelstva podle pohlaví převládají mezi občany ženy nad muži, což je patrné také z posledního průzkumu SLDB 2011. Procentuální vyjádření počtu žen k celkovému počtu obyvatel Ostravy činilo 51,8%. Tento poměr je de facto neměnný od roku 1980, kdy žilo v Ostravě 51,6% žen. Podle věkové struktury obyvatel, jak je tomu uvedeno v tabulce č. 3.2, dochází ke zvyšování počtu obyvatel, kteří se nacházejí v produktivním věku, čili v rozmezí 15- 64 let života. Také je zde patrný trend prodlužování lidské délky života a snižování porodnosti.

Tabulka č. 3.2 Procentuální vývoj věkové struktury obyvatel

Rok	0-14	15-64	65 a více
1980	23,8	65,5	11,1
1991	20,8	67,9	11,3
2001	16,4	70,9	12,7
2011	13,7	69,6	16,7

zdroj: www.czso.cz (13. 3. 2013), vlastní zpracování

Ostrava svojí geografickou polohou přímo vybízela k tomu, aby zde žili národnostní menšiny. V 19. a počátkem 20. století to byly především Němci a Poláci, poté to byli Slováci a v nynější době jsou to především státní příslušníci Vietnamské socialistické republiky, kterých žije v Ostravě podle posledních průzkumů 2 727.

3.4 Bytový fond ve městě Ostrava

Bytový fond ve městě Ostrava je velmi pestrý. Podle údajů, které jsou k dispozici u Českého statistického úřadu, je možné několik dělení bytů. Je možné jej dělit podle toho, kde se byty nacházejí, tudíž byty v bytových domech či v rodinných domech. Dále je možné dělení na obydlené či neobydlené (změna uživatele, rekreační účely, přestavba či nezpůsobilé k bydlení). Byty, jež jsou obydlené, je dále možné dělit např. podle počtu místností, právního důvodu užívání, technického vybavení aj..

3.4.1 Vývoj ubytovací kapacity mezi lety 1869 až 2011

V průběhu historického vývoje Ostravy docházelo k rozšiřování města, ať už z hlediska rozlohy či počtu obyvatel, kteří pobývali v Ostravě. Proto bylo nutné řešit jejich otázku bydlení. V tabulce č. 3.3 je uveden vývoj ubytovací kapacity v Ostravě od roku 1869 až po rok 2011. Počet domů je uveden pro územní strukturu Ostravy za rok 2010. Mezi domy, jež jsou zahrnuty v této statistice, patří všechny domy určené k bydlení, objekty s byty či bytem,

ubytovací zařízení bez bytu, pokud slouží k dlouhodobému nebo trvalému ubytování. Mezi tyto typy domů patří např. rodinné domy, bytové domy, domovy mládeže, dětské domovy, domovy důchodců aj..

Tabulka č. 3.3 Vývoj ubytovací kapacity mezi lety 1869 a 2011 v tisících ubytovacích jednotek

Rok	1869	1930	1950	2001	2011
Počet domů	3,7	14,6	18,3	23,8	26,2

zdroj: www.czso.cz (13. 3. 2013), vlastní zpracování

V tabulce je patrné, jak dochází k nárůstu počtu ubytovacích kapacit na území Ostravy, kdy se za téměř 150 let tento počet více jak zosminásobil. V roce 1869 připadlo při srovnání s počtem obyvatel na jeden dům 10,3 obyvatel a v roce 2011 to již bylo 13,3 obyvatel. Také při srovnání počtu obyvatel s výstavbou domů došlo k tomu, že i přes klesající počet obyvatel v Ostravě roste výstavba ubytovacích kapacit. V období mezi lety 1991 a 2011 přišla Ostrava o více jak 20 000 obyvatel a přesto zde za toto období bylo vystavěno téměř 3 000 domů. Nutno podotknout, že tento rozvoj je zapříčiněn především výstavbou rodinných domů.

3.4.2 Vývoj trvale obydlených domů v Ostravě mezi lety 1961-2011

Ostrava svým populačním vývojem také ovlivňovala vývoj domovního a bytového fondu. V tabulce č. 3.4 je uveden vývoj domovního fondu v období 1961 až 2011 trvale obydlených domů, ve druhém sloupci je uveden celkový počet těchto domů, kde jsou zachyceny domy rodinné, tak také bytové a ve zbylých dvou sloupcích je rozdělení na jednotlivé domy. Je zde vidno, že mezi lety 1961 a 2011 došlo k nárůstu trvale obydlených domů z celkových 21 086 na 24 643 domů, přibýlo 3 557 domů, což je nárůst o 16,9%. Výrazné meziobdobí byly roky 1980 až 1991 a 2001 až 2011. První meziobdobí 1980 až 1991 je zajímavé v tom, že je jediným okamžikem, při kterém došlo ke snížení počtu trvale obydlených domů o 264 domů, což byl pokles v tomto období o 1,2%. Klesl počet bytových domů o 709 domů, ale zajímavost je ta, že naopak došlo k růstu počtu rodinných domů o 680. Druhým zajímavým meziobdobím jsou roky 2001 až 2011. Toto období je zmíněno z důvodu, že došlo k nejvyššímu růstu trvale obydlených domů v Ostravě. Proti roku 2001 přibýlo těchto domů v roce 2011 2162, kdy tento počet byl vyšší o 9,6%. Velkou měrou se na tom podílel domovní fond rodinných domů.

Tabulka č. 3.4 Vývoj domovního fondu mezi lety 1961 a 2011

Rok	Celkem trvale obydlených domů	rodinné domy	bytové domy
1961	21 086	13 200	7 075
1970	22 071	12 863	8 492
1980	22 141	12 888	8 846
1991	21 877	13 568	8 137
2001	22 481	14 509	7 565
2011	24 643	16 070	7 694

zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a 2011, vlastní zpracování

Z hlediska městských obvodů, kde došlo k největšímu nárůstu domovního fondu trvale obydlených domů, to jsou městské obvody Krásné Pole, Nová Bělá, Proskovice, Pustkovec. Jak již bylo řečeno, tyto městské obvody jsou na okrajích Ostravy a tak tu dochází k výstavbě rodinných domů. Oproti tomu jsou také městské obvody, kde došlo k úbytku trvale obydlených domů v tomto období. Jedná se o městské obvody Mariánské Hory a Hulváky, Nová Ves, Slezská Ostrava a Vítkovice. K úbytku těchto domů došlo převážně v roce 1997, kdy Ostravu postihly povodně v tisícileté podobě.

V roce 2011 se nacházelo v Ostravě celkem 26 188 domů, z čehož bylo určeno 1532 domů jako trvale neobydlených. Důvodů neobydlitelnosti je hned několik, jedná se buď o domy, které jsou určeny k rekreaci, nebo zde probíhá přestavba, dům je obydlen přechodně, či jsou nezpůsobilé k bydlení. Pátý důvod byl určen jako jiný důvod nebo u něj nebyl zjištěn stav. Nejvíce neobydlených domů při Sčítání lidu, domů a bytů za rok 2011 s počtem 1384, byly domy rodinné.

S vývojem domovního fondu došlo samozřejmě také ke značnému vývoji bytového fondu, který je pochopitelně viditelný v tabulce č. 3.5.

Tabulka č. 3.5 Vývoj bytového fondu mezi lety 1961 a 2011

Rok	Celkem bytů	Trvale obydlených bytů	Neobydlené byty
1961		75 577	
1970	106 412	103 554	2 858
1980	121 591	116 550	4 941
1991	132 806	125 969	6 837
2001	135 912	128 388	7 524
2011	137 469	127 641	9 828

zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a 2011, vlastní zpracování

Pro rok 1961 je uveden pouze počet trvale obydlených bytů, a protože se jedná o nepřepočtená data, jelikož zde nejsou započítané obce, které byly připojeny z okresů Frýdek- Místek, Nový Jičín a Opava. Od roku 1970 je patrné, že postupem času dochází k nárůstu bytů v Ostravě. Při srovnání roku 1970 a 2011 se zvýšil počet bytů v Ostravě 31 057 bytů, což činilo 29,1%. Nejvyšší přírůstek bytového fondu je zaznamenán z dlouhodobého hlediska v šedesátých a sedmdesátých letech 20. století. Je to dáno především výstavbou panelových domů, které vytvořily sídliště, které jsou patrné v některých částech městských obvodů, jako je tomu např. u Ostravy- Jih, Moravské Ostravy a Přívozu, Poruby.

Kategorie trvale obydlených bytů rostla do roku 2001, ale v roce 2011 už byla v klesající fázi. V roce 2001 počet trvale obydlených bytů činil 128 388, což oproti roku 1970 byl nárůst o 24 834 bytů. Jak již bylo uvedeno, tak v roce 2011 klesl počet trvale obydlených bytů o 747 bytů, na počet 127 641 bytů. Podle mého soudu za tento úbytek trvale obydlených bytů může několik faktorů. Prvním z nich je klesající počet obyvatel Ostravy, kteří se stěhují jinam a druhým faktorem je to, že lidé se stěhují do rodinných domů, což ukazuje také tabulka výše postavená tabulka, kdy v meziobdobí mezi lety 2001 až 2011 stoupl počet trvale obydlených domů o více jak 1500. Na tento ukazatel navazuje také kategorie neobydlených bytů. Tato kategorie kriticky vzrostla při srovnání s rokem 1970. Při srovnání roku 1970 a 2011 vzrostl počet neobydlených bytů o 243%.

3.4.3 Bytový fond města Ostravy

Město Ostrava na svém území má velmi pestrý bytový fond. Pestrost bytů je různá, ať z pohledu vlastnictví (podle právního užívání), obytných místností, technického vybavení či v neposlední řadě dle typu bytu.

Prvním rozdělením bytů je **podle právního užívání**. Tato skupina je specifická díky vztahu mezi uživatelem bytu a bytem samotným. Tyto byty jsou rozděleny na byty nájemní, byty členů SBD, byty ve vlastním domě, byty členů družstev nájemníků, byty v osobním vlastnictví a byty ostatní. V tabulce č. 3.6 jsou uvedeny trvale obydlené byty, kdy jejich stav byl zjištěn na základě Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) pro roky 2001 a 2011.

Tabulka č. 3.6 Vývoj bytů podle právního užívání mezi lety 2001 a 2011

Právní užívání	2001	2011	Přírůstek v%
<i>byty nájemní</i>	56 233	43 069	- 23,4
<i>byty členů SBD</i>	35 854	35 001	- 2,4
<i>byty ve vlastním domě</i>	14 718	15 722	+ 6,8
<i>byty členů družstev nájem</i>	10 019	1 237	- 87,7
<i>byty v osobním vlastnictví</i>	6 940	20 920	+ 201,4
<i>byty ostatní</i>	2 731	2 034	- 25,5

zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a 2011, vlastní zpracování

Při SLDB 2001 bylo zjištěno, že nejvíce z trvale obydlených bytů je bytů nájemních. Těchto bytů v roce 2001 bylo 56 233. Tento počet tvořil 43,8% z trvale obydlených bytů. Na druhém místě pro tento rok byly byty členů SBD s počtem 35 854 bytů, kdy podíl těchto bytů činil 27,9% z trvale obydlených bytů. Bytů ve vlastním domě bylo celkem 14 718. Další kategorie je tvořena byty členů družstev nájemníků, což bylo 10 019 bytů. Nejmenším podílem na celkovém počtu trvale obydlených bytů byly kategorie bytů- byty v osobní vlastnictví a byty s jiným důvodem užívání. Jejich podíly činily 5,4% a 2,1%, konkrétně u bytů v osobním vlastnictví to činilo 5,4% a byty ostatní měly 2,1%.

V roce 2011 při SLDB 2011 došlo u některých kategorií bytů k rapidním změnám. Počet nájemních bytů při tomto průzkumu činil 43 069 bytů. V této kategorii bytů oproti roku 2001 došlo k poklesu o více jak 13 000 bytů. Tímto došlo také k poklesu procentuálního podílu na celkovém počtu trvale obydlených bytů na 33,7%. Byty členů SBD zůstaly téměř bez změny, kdy tento počet klesl o pouhých 851 bytů na počet 35 001. Zde se procentuální podíl změnil pouze o 0,5%. Jednou z mála kategorií, kde došlo k nárůstu, jsou byty ve vlastním domě. Jak již bylo zmíněno, tak mezi lety 2001 a 2011 stoupl počet rodinných domů. Výrazný pokles je uveden u kategorie bytů členů družstev nájemníků, kdy tento počet poklesl o více jak 86%, čili o 8 782 bytů. Největší změnu zaznamenaly hlavně osoby v osobním vlastnictví. Tento počet bytů se změnil, jelikož vzrostl o více jak 13 980, na celkový počet 20 920. Vzhledem

k celkovému podílu trvale obydlených bytů, vzrostl podíl bytů v osobním vlastnictví na 16,5%. Tato změna je dána také faktem, že došlo i k privatizaci bytů ve vlastnictví města. Poslední uvedenou kategorií jsou byty ostatní. Tato kategorie v průběhu 10 let nedoznala výrazných změn, kdy došlo ke snížení o 697 bytů na konečný počet 2 034.

Z hlediska kategorie bytů dle právního užívání je nutno zmínit také společnost RPG Byty, s. r. o., která je součástí skupiny RPG Real Estate. Tato skupina vznikla v důsledku transformace společnosti OKD, a. s. v roce 2006. Společnost RPG Byty, s. r. o. spravuje více jak 40 000 bytů zejména na Ostravsku a Karvinsku. Vzhledem ke své velikosti bytového fondu je její hlavní činností poskytování nájemních bytů.

Dalším rozdělením bytů je podle **technického vybavení**. Tyto byty jsou rozděleny podle vybavenosti jednotlivých bytů. Mezi technickou vybavenost bytů lze zařadit plynofikace, vodovod, teplá voda, přípojka na kanalizační síť, žumpa, jímka, vlastní splachovací záchod, vlastní koupelna či sprchový kout. Vývoj je zachycen v tabulce č. 3.7 mezi obdobími 2001 a 2011.

Tabulka č. 3.7 Vývoj vybavenosti bytů mezi lety 2001 a 2011 v %

Technická vybavenost bytu	2001	2011
<i>plyn</i>	91,2	83,3
<i>vodovod</i>	99,6	92,3
<i>teplá voda</i>	97,4	91,6
<i>přípoj na kanalizační síť</i>	90,2	90,2
<i>žumpa, jímka</i>	9,4	8,3
<i>vlastní splachovací záchod</i>	98,6	92,3
<i>vlastní koupelna, spr. kout</i>	98,1	92,1
<i>ústřední vytápění</i>	86,8	89,2

zdroj: Sčítání lidí, domů a bytů 2001 a 2011, vlastní zpracování

Technická vybavenost bytů mezi lety 2001 a 2011 u všech kategorií klesla s výjimkou ústředního vytápění. Zde se podíl u trvale obydlených bytů zvýšil. Tento podíl vzrostl o 2,4%. Pokles procentuální účasti technické vybavenosti u trvale obydlených bytů nastal tedy u plynu, vodovodu, teplé vody, přípojky na kanalizační síť, žump a jímek, splachovacího záchodu, vlastní koupelny a ústředního vytápění. Pokles technické vybavenosti má u trvale obydlených několik důvodů. Podle mého soudu je to zapříčiněno rostoucími náklady energií, jako je tomu např. u plynu. Dalším faktorem, který by mohl mít vliv na technickou

vybavenost domů, je snížení počtu trvale obydlených bytů. Tudíž se mohlo stát, že došlo k poklesu počtu trvale obydlených bytů, které disponovaly těmito technickými výbavami.

Třetím rozdělením bytů je **podle obytných místností**. Tato kategorie je jednou z nejrozšířenějších a nejvyhledávanějších. Důvod, proč tomu tak je, je ten, že lidé pořizující si bydlení ať už vlastní či nájemní vyhledávají byty podle počtu místností v závislosti na svých možnostech. Byty podle obytných místností jsou tedy rozděleny na byty s 1 obytnou místností, byty se 2, 3, 4 nebo 5 a více pokoji. Pro realitní účely je tato kategorie upravena na byty typu 1+1 (1+kk), 2+1 (2+kk), 3+1 (3+kk), 4+1 (4+kk) nebo 5+1 (5+kk).

V tabulce č. 3.8 je uveden vývoj bytového fondu pro roky 2001 a 2011, kde je také zároveň uveden procentuální podíl k danému roku u trvale obydlených bytů. Nutno podotknout, že jsou zde uvedeny pouze byty, u kterých se prokázalo zjistit jejich počet místností.

Tabulka č. 3.8 Vývoj bytového fondu podle počtu obytných místností mezi lety 2001 a 2011

obytné místnosti	2001		2011	
	počet bytů	podíl (v%)	počet bytů	podíl (v%)
1	20 136	15,6	7 216	5,7
2	49 145	38,3	20 803	16,3
3	47 900	37,3	38 253	30,0
4	7 430	5,8	36 151	28,3
5 a více	3 258	2,5	13 053	10,2

zdroj: Sčítání lidí, domů a bytů 2001 a 2011, vlastní zpracování

Mezi lety 2001 a 2011 jsou patrné výrazné změny z hlediska struktury bytového fondu podle obytných místností. Pokud bychom se nejdříve podívali na výsledky SLDB 2001, tak největší podíl zaujímají byty se 2 obytnými místnostmi s počtem 49 145 bytů (38,3% z TOB). Hned za těmito byty následují byty se 3 obytnými místnostmi, kde je odstup od předchozí kategorie minimální vzhledem k velikosti bytového fondu. V roce 2001 bylo v této kategorii registrováno 47 900 bytů (37,3% z TOB). Třetí, ale již s větším odstupem, kategorií byly byty s 1 obytnou místností, zde tento počet činil 20 136 bytů (15,6% z TOB). Poslední dvě kategorie při tomto průzkumu nejsou až tak výrazné k celkovému stavu trvale obydlených bytů. Bytů, ve kterých se nacházely 4 obytné pokoje, bylo pouhých 7 430 a u bytů s 5 pokoji to bylo dokonce jen 3 258 bytů. Zde souhrnný podíl těchto dvou kategorií nečinil více jak 8,5% z TOB.

Výsledky, které nám přineslo SLDB 2011, ukazují zcela odlišný trend oproti průzkumu v roce 2001. Počty bytů podle obytných místností zaznamenaly výrazné změny. Byty, které mají největší podíl k trvale obydleným bytům, již nejsou byty se 2 obytnými místnostmi, ale se 3 obytnými místnostmi. U 3 pokojových bytů tento počet poklesl, ale i přesto je nejčastějším typem bytu, který se nachází v rámci obydlených bytů v Ostravě, s počtem 38 253 bytů (30% z TOB). Zásadní změnu zaznamenaly byty se 4 pokoji, jejich počet výrazně stoupl a to na úctyhodných 36 151 bytů (28,3% z TOB), což při srovnání s rokem 2001 je výrazná změna v tomto počtu. Další početnou kategorií jsou 2 pokojové byty, kdy ale tato kategorie klesla o 28 342 bytů na 20 803 dvoupokojových bytů. Nárůst byl také zaznamenán u 5 a více pokojových bytů, kdy tento počet vzrostl o téměř 10 000 bytů. S 13 053 byty se dostala tato kategorie přes hranice 10,0% z trvale obydlených bytů. Na posledním místě ve vztahu počtu obytných místností jsou 1 pokojové byty, kde jejich podíl činil pouhých 5,7% z trvale obydlených bytů.

Proč k takovým razantním změnám v průběhu 10 let vůbec došlo lze vysvětlit několika možnostmi. Tou první je již několikrát zmíněná situace u rodinných domů, kdy počet těchto domů neustále roste, zatímco téměř stagnuje výstavba bytových domů. Proto si můžeme těžko tedy představit, že rodinné domy budou postaveny pouze se dvěma či dokonce jednou obytnou místností. Zde se nabízí vysvětlení růstu počtu bytu se 4 nebo 5 obytnými pokoji. Zároveň to také není jediná možnost, jak počet těchto bytů zvýšit. V posledním desetiletí docházelo také k rozvoji půdních vestaveb bytů, kdy mnoho bytů bylo upravováno na byty s již zmíněným počtem místností.

Ze vztahu bytů rozdělených podle počtu místností k jednotlivým městským obvodům města Ostravy je patrné, že městské obvody, které se vyznačují především výstavbou rodinných domů (Krásné Pole, Proskovice, Třebovice, Stará Bělá apod.), mají především byty se 3, ale hlavně se 4 a více pokoji. Naproti tomu v městských obvodech, které mají vysokou hustotu zalidnění a tudíž je zde patrná výstavba bytových domů (Ostrava- Jih, Poruba, Moravská Ostrava a Přívoz, Slezská Ostrava), jsou preferovány především 2 pokojové, ale také 1 a 3 pokojové byty.

3.5 Vztahy a faktory ovlivňující cenu bydlení ve městě Ostravě

Cena je základním faktorem, který má vliv na vývoj poptávky a nabídky bytu a město Ostrava není výjimkou. Samotná cena je ovlivňována několika faktory. Jedná se především o lokalitu,

velikost bytu, stáří, stav bytu, stav domu, dopravní dostupnost, okolí bytu, nájemníci a vlastníci, typ vlastnictví nebo také sociální struktura obyvatelstva.

Z pohledu Ostravy a jejího bytového fondu jsou zde zastoupeny všechny faktory. Faktory typu lokality, velikosti bytu, stavu bytu či domu a typu vlastnictví byly zmíněny v průběhu kapitoly (rozdělení bytů podle kategorií) a bude o nich zmíněno také ještě v průběhu kapitoly následující. Faktorem, který velmi ovlivňuje cenu bytů v Ostravě, je sociální struktura obyvatelstva a její dopad na vývoj společnosti. Do tohoto faktoru lze zahrnout nejen „klasickou“ strukturu obyvatel, čili rozdělení obyvatel podle věku, pohlaví, vzdělání, etniky, náboženství. Ale do tohoto faktoru patří také zaměstnanost či nezaměstnanost, kriminalita.

Nejprve bych zmínil zaměstnanost či nezaměstnanost. Ostrava, respektive Moravskoslezský kraj, je oblastí, která je jednou z nejvíce postižených v celé České republice vysokou nezaměstnaností. Pokud bychom se zaměřili pouze na Ostravu, tak míra nezaměstnanosti je různorodá v závislosti o jaký městský obvod jde. Podle údajů Úřadu práce České republiky ze dne 31. 12. dosahovala tato míra od 3,8% k 30,8%. Nejnižší míry nezaměstnanosti dosahovaly městské obvody Nová Bělá, Stará Bělá, Polanka nad Odrou, Krásné Pole, Martinov, Třebovice, Hošťálkovice, Lhotka a Petřkovice. Zde míra nezaměstnanosti dosahovala k max. hodnotě 7,1%. Do kategorie s nižší mírou nezaměstnanosti patří také Hrabová, Nová Ves, Svinov, Plesná, Pustkovec, Proskovice. Nutno podotknout, že se jedná o obvody, kde převažuje výstavba rodinných domů a proto je zde i nízká hustota obyvatel. Městské obvody Poruba a Ostrava- Jih jsou obvody, kde hustota zalidnění je velmi vysoká, ale zároveň je zde relativně přijatelná míra nezaměstnanosti, která se pohybuje kolem 11,5%. Nejvíce postiženými oblastmi jsou Vítkovice, Slezská Ostrava, Michálkovice, Moravská Ostrava a Přívoz, Mariánské Hory a Hulváky. Nejvíce nezaměstnaných zaznamenal městský obvod Vítkovice, kde míra nezaměstnanosti dosáhla úctyhodných 30,8%. Z výsledků je tedy patrné, že při aplikaci na Ostravu má nezaměstnanost zásadní podíl na cenu bytů, což bude patrné v další kapitole.

V důsledku nezaměstnanosti je možné také brát v potaz výši kriminality. S ohledem na výši kriminality bude cena rozdílná v oblasti, kde je „bezpečno“ a v oblasti, kde dochází k častým kriminálním činům.

Mezi faktory, které také ovlivňují vývoj bydlení v Ostravě, patří bytová politika města a daň z nemovitosti. **Bytová politika** v rámci města Ostravy je zajišťována jednotlivými městskými obvody, kdy každý obvod si nastavuje podle vlastních potřeb koncepci bytové politiky. Je to z

toho důvodu, že jednotlivé městské obvody mají vlastní specifikace a odlišné potřeby, tudíž v praxi to znamená, že městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, který má vysokou hustotu zalidnění bude mít jiné potřeby a nároky na bydlení než kupříkladu městský obvod Plesná, která je specifická zástavbou rodinných domů. Dalším ukazatelem je **daň z nemovitosti aplikována pro město Ostrava**. Daň z nemovitosti je daní, kdy celý výnos je svěřen obci, kde se příslušná nemovitost nachází. Je složena z daně z pozemků a z daně ze staveb. Pouze u této daně má sama obec možnost zasáhnout do konstrukce daně změnou koeficientů, ať už to ze staveb či pozemků. Obecně ve vztahu k celkovým příjmům obce je výnos z této daně malý, kdy velikost tohoto výnosu je závislá na velikosti obce.

Město Ostrava aplikuje daň z nemovitosti na základě zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č. 7/2002 o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitosti. Tato obecně závazná vyhláška je účinná od 1. 1. 2003. Postup pro výpočet je popsán v zákoně o dani z nemovitosti, proto věnujme pozornost zmíněné obecně závazné vyhlášce. Na základě této vyhlášky došlo k úpravě koeficientu pro stavební pozemky a stavby. Pro stavební pozemky došlo k úpravě koeficientu na území městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, kde byl koeficient stanoven 4,5, poté území městského obvodu Nová Ves, kde byl koeficient stanoven na 2,5 a v Radvanicích a Bartovicích taktéž. Pro stavby došlo k úpravě koeficientu u staveb, bytů a nebytových prostor na území městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz ve výši 4,5, v některých částech městského obvodu Hrabová ve výši 2 a 2,5, taktéž částečně ve Svinově byl stanoven koeficient 2, v Ostravě- Jih (část Zábřeh) je koeficient 2,5. Radvanice a Bartovice mají koeficient 2,5. Tyto zmíněné koeficienty u staveb se týkají pro stavby uvedených v zákoně o dani z nemovitosti v § 11 odst. 1 písm. a). U staveb uvedených v § 11 odst. 1 písm. b) je koeficient stanoven ve výši 1,5.

Pro rok 2011 získala Ostrava na dani z nemovitosti 136,4 mil. Kč. Tato částka připadla jednotlivým městským obvodům, kde se daná nemovitost nachází. Tato daň tvořila necelých 5% celkových příjmů městských obvodů Ostravy.

4 CENOVÁ ANALÝZA TRHU

Pro cenovou analýzu trhu byl vybrán realitní trh s byty města Ostravy. Pro účely této analýzy bylo využito databáze, která byla vytvořena na základě studentské grantové soutěže pro projekt „Specifikace míry kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí“, která čerpala především ze serveru www.sreality.cz (dále jen realitní server). Z této databáze pro cenovou analýzu trhu byly využity tři měsíce, konkrétně listopad a prosinec 2012 a leden.

Cenová analýza trhu byla rozdělena na dvě části, nabídka prodeje bytu a nabídka pronájmu bytu. Tato cenová analýza vychází z toho, že předpokládá teoreticky prodej a pronájem všech bytů nabízených na realitním serveru, z čehož vyplývá akceptování nabídky ze strany potenciálních kupců.

Obě části cenové analýzy, tudíž prodej a pronájem bytů, mají ve vytvořené databázi společnou část kategorií. Jednou z těchto kategorií je typ bytu, ke kterému daná nabídka patří. Pro vyhodnocení analýzy bylo vybráno 5 typů bytů. První typem jsou byty 1+1, mezi které byly zahrnuty také byty 1+kk. Dalším typem jsou byty 2+1, do kterých patří pro potřeby databáze byty 2+kk. Dále jsou to byty 3+1 včetně bytů 3+kk. Čtvrtým typem jsou byty 4+1 a 4+kk a posledním typem bytů, se kterými přijdeme do styku v průběhu cenové analýzy, jsou tzv. garsonky (garsoniéry).

Další společná část bytů se týká jejich vlastního stavu. Tyto byty byly rozděleny do tří skupin. Jedná se o kompletní rekonstrukci, velmi dobrý a dobrý stav. Byty ve velmi špatném stavu byly z databáze odstraněny a na vliv cenové analýzy tento stav neměl vliv, jelikož se jednalo pouze o čtyři byty. Byty, u kterých byla uvedena kompletní rekonstrukce, musely projít výraznou změnou jejich stavu. Jednalo se o přestavbu bytového jádra (např. likvidace umakartu), výměnu oken, novou kuchyňskou linku a novou koupelnu. Do této kategorie byly zařazeny byty z novostaveb. Druhou skupinou jsou byty ve velmi dobrém stavu. Zde musela být vyměněna okna a částečná rekonstrukce bytu. Byty v dobrém stavu byly byty s vyměněnými okny a v původním stavu nebo s částečnou rekonstrukcí a s původními okny. Pro zařazení do těchto kategorií byla prováděna zejména konfrontace s fotografiemi bytu a s popisem bytu samotného.

Byty byly dále rozděleny do kategorií z pohledu vlastnictví. Tudíž byly brány v potaz typy vlastnictví- v osobním vlastnictví a družstevní. U nabídky pronájmu byl brán v úvahu ještě jeden druh vlastnictví, kterým byla nabídka bytů k pronájmu od společnosti RPG, s. r. o.. Dále

byly také byty rozděleny z hlediska typu konstrukce na cihlové, panelové a skeletové. Tyto typy konstrukce byly vybrány z toho důvodu, že se jedná o nejrozšířenější konstrukce bytů na území Ostravy.

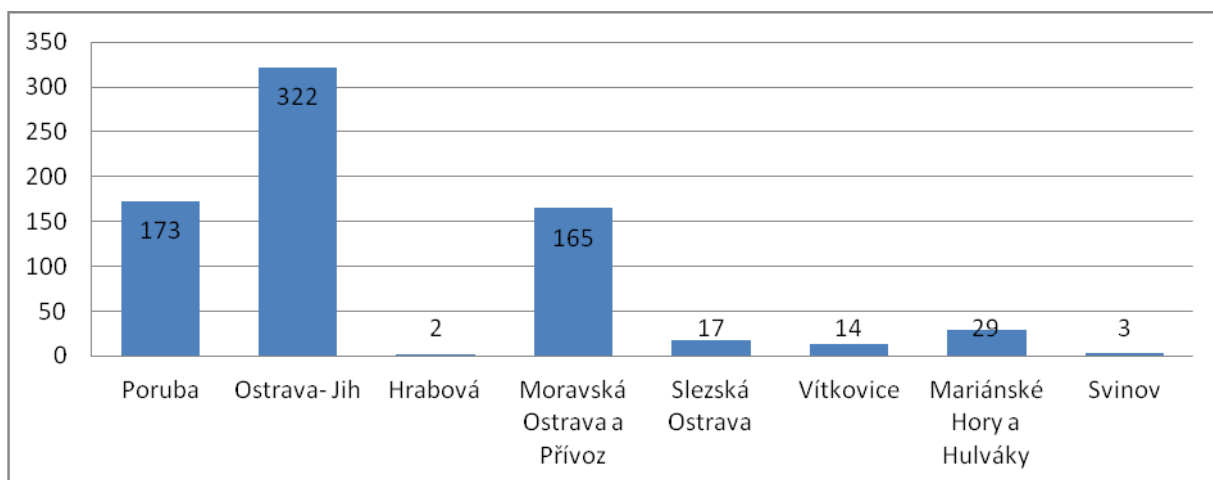
V rámci statistického šetření, které bylo zpracováno pro nabídku prodeje i pronájmu, byly sledovány především ukazatele jako metráže bytů, ceny za m² a ceny bytů. Jelikož je jisté, že ne každý byt má stejnou velikost i stejnou cenu, bylo nutno zpracovat tedy také odchylky a minima a maxima s velmi vysokou pravděpodobností výskytu hodnot. To znamená, že v rozmezí tohoto minima a maxima se pohybuje většina velikostí a cen bytů. Tento ukazatel nám pomůže ukázat, v jakém rozmezí se pohybují ceny v jednotlivých lokalitách a dle jednotlivých typů. Nebylo tedy možno zohlednit vliv vlastnictví na cenu bytu z důvodu nízkého statistického vzorku, a tudíž by nedošlo k efektivnímu zohlednění tohoto ukazatele.

4.1 Nabídka prodeje

Za období tří měsíců bylo pro potřeby nabídky bytů k prodeji v Ostravě nashromážděno 3000 nabídek. Pro upřesnění a kontrolu údajů bylo nutné ručně projít tyto nabídky, aby došlo k zabránění výskytu duplicit stejných bytů, k odstranění bytů s malým počtem jiných konstrukcí (např. dřevěné), či při neúplnosti potřebných dat k zařazení do cenové analýzy trhu (chybějící fotografie bytu, popisy bytu či upřesnění o jakou lokalitu se jedná) nebo stažení nabídky bytu, pro získání dat, které nebyly automaticky vygenerovány v databázi. Podobný postup byl aplikován také u nabídky bytů k nájmu, kdy tento postup bude upřesněn v podkapitole věnované nájům. Po tzv. očištění bylo zpracováno v nabídce prodeje 725 bytů. Tyto byty byly rozděleny podle městských lokalit Ostravy, ve kterých byly uvedeny. Převážně městské lokality odpovídají úrovní městských obvodů Ostravy, ale u některých došlo ke změnám (Ostrava- Jih, Poruba, Moravská Ostrava a Přívoz).

Na níže uvedeném grafu č. 4.1 jsou nabídky bytů k prodeji podle ostravských městských obvodů. Je patrné, že největší nabídka je soustředěna do obvodu Ostrava- Jih, kdy bylo zjištěno v průběhu tří měsíců 322 nabídek bytů k prodeji. Dalšími početnými obvody s nabídkami jsou městské obvody Poruba s počtem 173 bytů a Moravská Ostrava a Přívoz se 165 byty. Je tomu tak proto, poněvadž se jedná o nejhustěji osídlené městské obvody Ostravy.

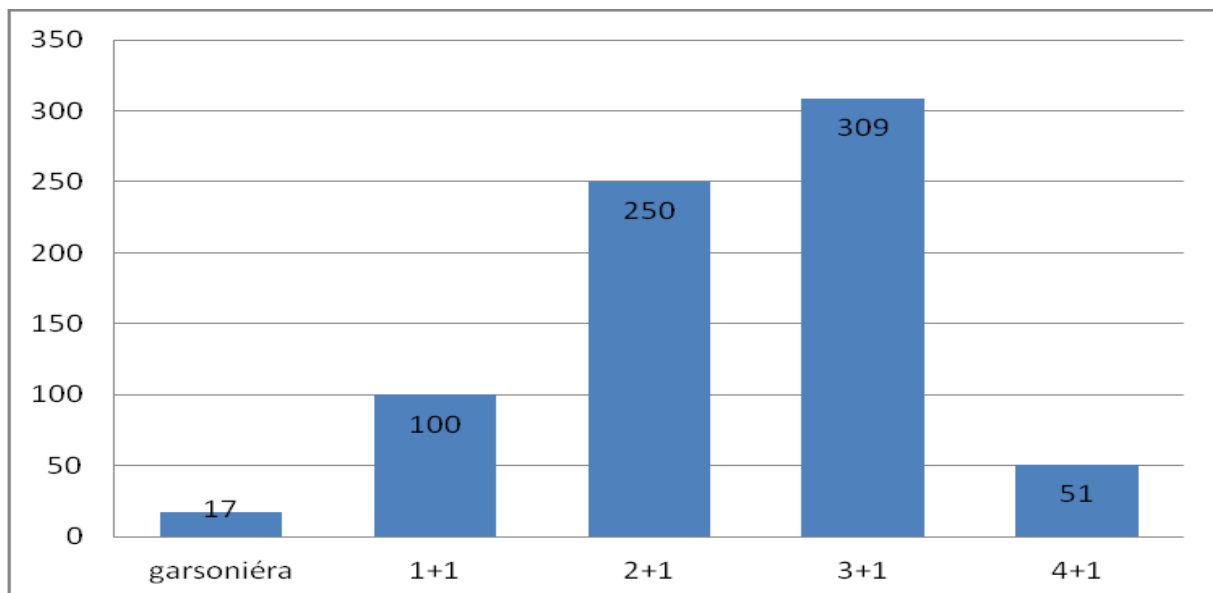
Graf č. 4.1 Nabídka bytů k prodeji v rámci jednotlivých městských obvodů od listopadu 2012 do ledna 2013



Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

V grafu č. 4.2 je rozdělení bytů dle typu bytů. V popředí nabídky jsou byty typu 3+1 s počtem 307 bytů. Podle počtu nabízených bytů k prodeji na druhé pozici jsou byty 2+1. S výrazným odstupem od těchto dvou bytů jsou byty 1+1, dále pak 4+1 a nejméně nabízenými jsou garsoniéry.

Graf č. 4.2 Nabídka bytů k prodeji podle počtu pokojů od listopadu 2012 do ledna 2013



Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

Podle kategorie stavu bytu byly na trhu nejvíce nabízeny byty, které jsou charakterizovány jako velmi dobré, poté byty s kompletní rekonstrukcí a na posledním místě byty dobré. Toto pořadí bylo sestaveno podle údajů dostupných na zmíněném serveru, ale lze předpokládat, že tento trend je nastaven napříč celým trhem s prodejem bytů. Z hlediska vlastnictví jsou na

trhu na straně nabídky upřednostňovány byty, které jsou družstevní před byty v osobním vlastnictví. Jednou z možností, proč tomu tak je, že byty v družstevním vlastnictví jsou nabízeny vlastníky, kteří odchází z Ostravy do jiného města či si postavili vlastní rodinný dům. V podkapitole nabídky nájmu se vrátíme, proč tomu tak je. Podle typu konstrukce, jsou nabízeny zejména panelové byty před byty cihlovými a skeletovými. Je to dáno tím, kde se jednotlivé byty nacházejí, jelikož městské obvody Ostrava- Jih, Poruba či Moravská Ostrava a Přívoz mají bytový fond tvořený převážně panelovými bytovými domy.

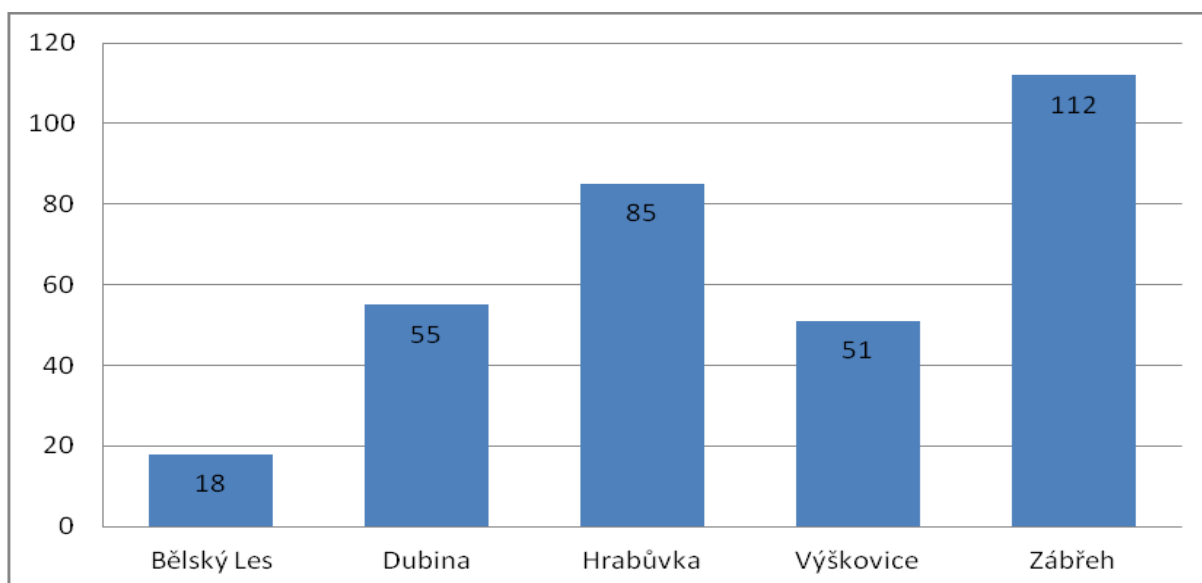
Pořadí jednotlivých kategorií není dáno pouze součtem jednotlivých bytů v rámci tří měsíců, ale pořadí je zachováno také v rámci jednotlivých měsíců. Z čehož plyne, které byty jsou v rámci celého trhu s prodeji v Ostravě upřednostňovány a nabízeny.

4.1.1 Ostrava- Jih

Tato kategorie je z pohledu nabídky k prodeji bytů podle jednotlivých městských obvodů nejpočetnější. Pro lepší orientaci z hlediska nabídky prodeje v tomto městském obvodu došlo k rozdělení městského obvodu na jednotlivé lokality. Mezi tyto lokality patří Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Výškovice a Zábřeh.

Pro názornost nabízených bytů k prodeji je vytvořen graf č. 4.3, který zobrazuje nabídku městského obvodu Ostravy- Jih za zvolené období podle jednotlivých lokalit.

Graf č. 4.3 Nabídka bytů k prodeji podle jednotlivých lokalit městského obvodu Ostrava- Jih



Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

Z tohoto grafu je patrné, že největší nabídka bytů se nachází v lokalitě Zábřeh. Druhou nejčastěji nabízenou lokalitou je Hrabůvka, dále jsou to Dubina a Výškovice a nejméně preferovanou lokalitou pro prodej v Ostravě- Jih je Bělský Les. Pro specifikaci trhu je nutné rozdělit Ostravu- Jih na lokality a provést analýzu prodeje bytů.

Bělský Les je lokalitou, kde byly nejméně nabízeny byty v rámci městského obvodu Ostrava- Jih. V této lokalitě byly hlavně nabízeny byty 2+1, 3+1. Byty 4+1 zde byly nabízeny, ale obsahovaly pouze malý statistický vzorek a tudíž nebylo možné jej vyhodnotit. Byty 2+1 v této lokalitě mají rozlohu s velkou pravděpodobností mezi 43 m² a 58 m². Pořizovací cena za m² takového bytu, v případě rovnosti nabízené a kupní ceny bude rovna, se bude pohybovat v rozmezí 11 154,5 Kč/ m² a 14 158,8 Kč/ m². Velmi vysokou pravděpodobností pro byty 3+1, které je možné v této lokalitě pořídit, je velikost jejich plochy mezi 67,6 m² a 74,5 m². Proto i cena za m² byla navýšena. Vzhledem k vysoké odchylce, která byla zjištěna, je možné získat byty od 7 915,5 Kč/ m² až po 14 079,1 Kč/ m². Nabízené byty nacházející se v této lokalitě jsou převážně panelové konstrukce, které jsou družstevní. 89% nabízených bytů je ve stavu velmi dobrého a po tzv. kompletní rekonstrukci.

Lokalita **Dubina** nabízela větší množství bytů ke koupi. Jednalo se především o byty 2+1, 3+1 a 4+1. Velikost bytů 2+1 se pohybuje pravděpodobně mezi 41,4 m² a 49,6 m² s pořizovací cenou od 9 856 Kč/ m² do 14 499,8 Kč/ m². Byty 3+1 mají rozlohu ve většině případů 66,2 m² až 75,7 m². Takto velký byt by bylo možné pořídit od 7 390 Kč/ m² až po 13 685,6 Kč/ m². Byty 4+1 o rozloze 70 m² až 85 m², kdy je velmi vysoká pravděpodobnost výskytu rozlohy mezi 77 m² a 80,5 m², lze pořídit od 7 408,6 Kč/ m² po 12 795,4 Kč/ m². Byty v této lokalitě jsou také panelové konstrukce, družstevní a minimálně ve velmi dobrém stavu.

Další lokalitou Ostravy- Jih je **Hrabůvka**. V průběhu statistického šetření byly v období tří měsíců nabízeny byty 1+1, 2+1, 3+1. Byty 1+1, které byly v Hrabůvce nabízeny, měly průměrnou plochu 35 m² a pravděpodobná velikost se pohybovala mezi 29,2 m² a 40,6 m². Z pohledu ceny za m² se jedná obecně o nejdražší typy bytů, což nám dokazuje také pravděpodobná cena za m² v Hrabůvce u těchto bytů. Tato cena se pohybuje mezi 9 544,8 Kč/ m² a 20 857,2 Kč/ m². Byty typu 2+1 mají svou pravděpodobnou plochu od 47,8 m² až po 60,4 m². Vzhledem ke své relativně nízké odchylce od průměru je hodnota minima s velmi vysokou pravděpodobností výskytu 10 404,8 Kč/ m². Maximum s velmi vysokou pravděpodobností výskytu činí 15 721,5 Kč/ m². U bytů 3+1 v Hrabůvce byla spočtena

pravděpodobná plocha 64,1 m² až 79,7 m² za cenu 9 760,6 Kč/ m² až 15 552,6 Kč/ m². Z hlediska typu konstrukce bytů byly nabízeny převážně byty s panelovou konstrukcí v družstevním vlastnictví. U bytů 3+1 to byly také poměrně často byty cihlové nebo v osobním vlastnictví. Stav bytů je podobný jak je tomu i u předchozích lokalit.

Ve **Výškovcích** byly poměrně často nabízeny byty 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Byty 1+1 byly veliké 32 m² až 44 m². Pořizovací cena za m² se pohybovala od 11 562 Kč až po 17 187 Kč. Velmi pravděpodobná cena se pohybovala mezi 12 051,2 Kč/ m² a 15 513,6 Kč/ m². U bytů 2+1 se pravděpodobně velikost plochy pohybovala kolem 58 m². Přičemž cena takového bytu byla od 10 527,8 Kč/ m² po 16 427,7 Kč/ m². V této lokalitě je možné pořídit si byt 3+1 za cenu, která je převážně od 11 110 Kč/ m² po 18 804,3 Kč/ m². 4+1 byty mají průměrnou plochu 86 m² s odchylkou 6,9, kdy se jejich cena pohybovala od 11 203,9 Kč/ m² do 16 788 Kč/ m².

Poslední lokalitou, která se nachází v městském obvodu Ostrava- Jih, je **Zábřeh**. Tato lokalita je z pohledu nabídky nejpočetnější z celého městského obvodu. Bylo zde nabízeno celkem 112 bytů, mezi kterými byly zastoupeny všechny typy bytů. Garsoniéry byly nabízeny na ploše 27 m² až 31 m², což se jednalo o jejich pravděpodobnou velikost, za cenu 12 856,5 Kč/ m² až 17 390,5 Kč/ m². Dalšími typem bytů, které zde byly nabízeny, jsou 1+1. Zde se nabízely byty o rozloze od 28 m² do 45 m². Tyto byty bylo možné pořídit v pravděpodobném rozmezí za 10 876,6 Kč/ m² po 18 454 Kč/ m². Typ bytu, kterým byly 2+1, měl průměrnou velikost 54,6 m², který bylo možné pořídit za 13 590,5 Kč/ m². Pravděpodobná rozloha u bytu 3+1 činí od 63,7 m² do 77 m² a u bytů 4+1 tato rozloha činí 76 m² až 90 m², u prvně zmíněného typu bytů je pořizovací cena od 9 669,7 Kč/ m² do 15 432,7 Kč/ m², druhý typ měl pořizovací cenu od 8 777,8 Kč/ m² a 13 092,1 Kč/ m².

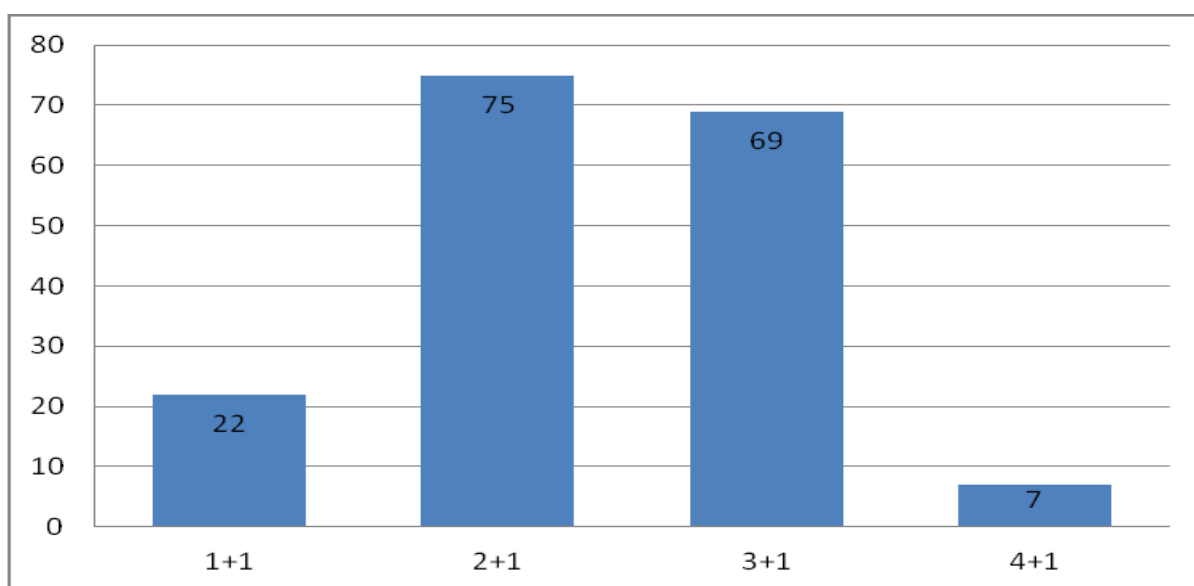
4.1.2 Poruba

Tento městský obvod je druhým nejvíce nabízeným městským obvodem k prodeji. Do tohoto obvodu byl také zařazen městský obvod Svinov. V tomto obvodě byly zaznamenány pouze nabídky z ulice Evžena Rošického, která přímo sousedí s městským obvodem Poruba a z tohoto důvodu došlo ke sloučení s tímto obvodem.

Na grafu č. 4.4 je zajímavostí, že v tomto městském obvodu jsou upřednostňovány byty typu 2+1 před byty 3+1, jak je tomu v celkové nabídce prodeje v Ostravě. Co se týče srovnání nabídky bytů podle typu vlastnictví, tak převážně jsou zde družstevní byty. Nabídka těchto

bytů je vyšší z několika důvodů. Jedním důvodem může být nárůst bytů v rodinných domech, které jsou v osobním vlastnictví a tím pádem lidé odcházejí z bytů družstevních. Tento trend by bylo možné aplikovat v rámci celého území města Ostravy. Dalším důvodem je stěhování lidí z města Ostravy a větší počet nabízených družstevních bytů může být dán tím, že majitelé těchto bytů jsou právě ti, kteří z Ostravy odcházejí. Pokud se jedná o stavební konstrukci nabízených bytů, jsou to byty zejména panelové. Z pohledu jejich stavu je více jak 82% ve stavu lepším (velmi dobrý stav a po kompletní rekonstrukci) než v dobrém. Zbýlých téměř 18% bytů je v dobrém stavu.

Graf č. 4.4 Nabídka bytů k prodeji podle typu v rámci městského obvodu Poruba



Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

Byty typu 1+1 mají obytnou plochu pravděpodobně mezi 31,3 m² a 41 m². Jejich prodejní cena za m² se pohybovala mezi 13 805,7 Kč/ m² a 22 488,8 Kč/ m². V této lokalitě je tento typ bytu rozšířen převážně v panelové konstrukci, družstevním vlastnictví a ve velmi dobrém stavu. Byty 2+1 vykazují při srovnání s jinými typy bytů několik odlišností. Tou hlavní odlišností je, jak již bylo zmíněno, že tento typ bytů je nejvíce nabízen v této lokalitě před jinými typy bytů, zejména před 3+1. Plocha těchto bytů se pohybuje v šíři 50,5 m² a 59,4 m² s průměrnou plochou 55 m². Cena, za kterou se pohybuje jejich koupě, činí 12 431 Kč/ m² až 18 498,3 Kč/ m². Byty 3+1 nejsou nejvíce rozšířenými nabízenými byty a je možné největší množství bytů tohoto typu pořídit od 12 974,2 Kč/ m² do 19 432,5 Kč/ m². Posledním typem bytu, který se v této lokalitě nachází a byl v průběhu zvoleného období nabízen, je 4+1. Tyto byty mají velkou obytnou plochu, která je v rozmezí 77 m² a 103,5 m². Nabízená cena těchto bytů se poté pohybuje v rozmezí 14 601,4 Kč/ m² a 21 686,2 Kč/ m².

4.1.3 Moravská Ostrava a Přívoz

Tento městský obvod je považován podle vývoje Ostravy za „centrum“ celé Ostravy, jelikož zde sídlí řada významných veřejných institucí (např. Magistrát města Ostravy, Krajský soud či Krajský úřad Moravskoslezského kraje). Vedení tohoto městského obvodu je postaveno před několik zásadních problémů, které ovlivňují cenu nemovitostí. Prvním problémem je vznik tzv. ghett, kde se sdružují sociálně slabší a bydlení není zde rozvinuto na takové úrovni, která by byla hodna centru Ostravy. Dalším problémem je vyliďňování centra, převážně Masarykova náměstí a jeho okolí. Tento problém je zapříčiněn z důvodu výstavby oblasti Nové Karolíny, kde vzniklo nové obchodní a administrativní centrum a došlo k přesunu některých poboček firem právě sem. Byla zde vybudována Rezidence Nová Karolína, která nabízí na již přesyceném trhu s nemovitostmi nové byty a tudíž je možné, že dojde k poklesu cen nemovitostí v Moravské Ostravě.

Trh s byty v tomto městském obvodě byl rozdělen na Moravskou Ostravu a Přívoz. **Moravská Ostrava** nabízela všechny typy bytů k prodeji. Jsou jimi garsoniéry, 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Plocha garsoniér, které se nacházejí v Moravské Ostravě, se pravděpodobně pohybuje v rozmezí 27,5 m² a 29,5 m². Tyto garsonky mají hodnotu od 15 013,7 Kč/ m² po 18 005,6 Kč/ m². Hodnota bytů 2+1 se v této lokalitě pohybuje převážně od 8 275,5 Kč/ m² do 27 027,5 Kč/ m², kdy tyto byty mají obytnou plochu mezi 47,8 m² a 67,2 m². 3+1 byty lidé mohou v této lokalitě pořídit od 9 680,7 Kč/ m² až po 24 744,5 Kč/ m². Ceny za m² jsou obvyklé pro byty 3+1, které se v této lokalitě prodávají a pohybuje se jejich plocha mezi 61 m² a 93,6 m². Byty 4+1 v této lokalitě jsou převážně půdního typu, kdy se jejich plocha pohybuje převážně od 83,8 m² do 111 m². Cena těchto bytů se pohybuje od 15 013,7 Kč/ m² do 18 005,6 Kč/ m². Nabízené byty jsou převážně panelové konstrukce, kdy výjimku tvoří byty 4+1, kdy jak bylo řečeno, se jedná převážně o půdní byty, tak jsou cihlového konstrukce. Další výjimka oproti jiným lokalitám je ta, že v této lokalitě jsou převážně byty v osobním vlastnictví. Je to dáno tím, že se jedná o starou bytovou zástavbu, kde nebyla příležitost družstevního vlastnictví a většina bytů se nachází v osobním vlastnictví.

Lokalita **Přívozu** v daném období nabízela pouze byty 2+1. Co se týče kvality nabídky bytů, tak se jedná převážně o byty v dobrém stavu panelové konstrukce. Jejich velikost se pohybuje v rozmezí od 44,4 m² do 75,1 m². Cena takových to bytů se potom pohybuje od 10 922,9 Kč/ m² do 14 472 Kč/ m².

4.1.4 Slezská Ostrava

Další poptávanou lokalitou města Ostravy je Slezská Ostrava. Nabízenými byty jsou zde převážně byty 2+1 a 3+1. Tyto byty jsou nabízeny v minimálně velmi dobrém stavu a převážně v cihlovém provedení. Byty 2+1 jsou zde většinou o ploše od 56,2 m² do 73,8 m². Tržní cena těchto bytů se pohybuje od 9 674 Kč/ m² do 29 674 Kč/ m². Byty 3+1 mají tržní cenu od 16 237,9 Kč/ m² do 21 085,3 Kč/ m². Velikost těchto bytů se pohybuje od 59,4 m² do 104,6 m². V této cenové analýze je pouze zahrnuta městská část Slezská Ostrava ze stejnojmenného městského obvodu. Nejsou zde brány v potaz části Kunčice, Kunčičky, Hrušov. Poněvadž se jedná o zejména o průmyslové lokality, kde není značná bytová výstavba.

4.1.5 Vítkovice

Tato lokalita je další z průmyslových oblastí Ostravy, ale zároveň je zde značná nabídka bytů k prodeji při srovnání s celým realitním trhem bytů v Ostravě. Zde byly nabízeny byty 2+1 a 3+1. Tržní cena těchto bytů je tudíž velmi odlišná při srovnání s jinými lokalitami. Zde se tržní cena liší o 6 až 7 tisíc Kč/ m². Byty 2+1 mají velikost od 46 m² po 90 m². Cena těchto bytů se pohybuje v rozmezí od 4 350,6 Kč/ m² do 10 107,9 Kč/ m². Byty 3+1 mají rozlohu od 78,4 m² do 117,2 m² a tržní cena těchto bytů se pohybuje ve Vítkovicích od 7 584,9 Kč/ m² do 11 644,3 Kč/ m².

4.1.6 Mariánské Hory a Hulváky

Tento městský obvod je posledním, u kterého bylo zajištění poměrně velké množství nabídek k prodeji. V této lokalitě byly k dispozici byty 1+1, 2+1, 3+1. Byty 1+1 jsou v této lokalitě většinou o ploše mezi 34,1 m² a 43,9 m². Tržní cena se pohybuje mezi 10 447,4 Kč/ m² a 14 641,4 Kč/ m². Tržní cena 2+1 je 12 690,5 Kč/ m² a 16 683 Kč/ m². Většina bytu 2+1 má obytnou plochu 52,6 m² a 63,7 m². Byty 3+1, jež byly nabízeny k prodeji, mají plochu 65,6 m² až 75,3 m² s tržní cenou 13 769,8 Kč/ m² až 17 053,4 Kč/ m².

4.2 Nabídka pronájmu

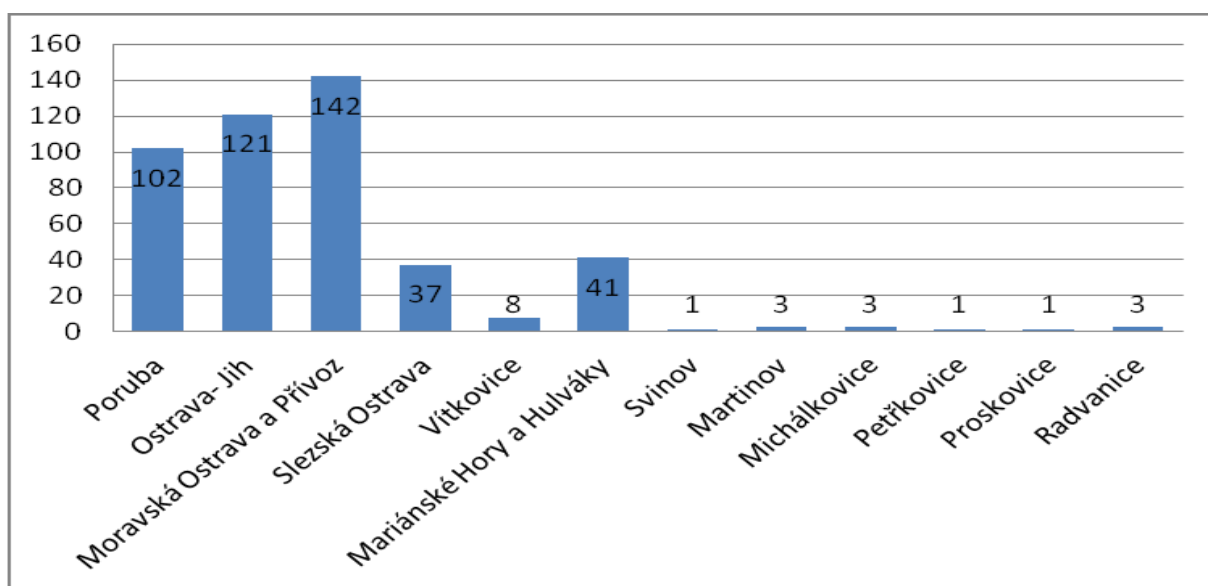
Druhá část cenové analýzy trhu se týká nabídky pronájmu bytů v Ostravě. Do vytvořené databáze bylo zahrnuto celkem 3019 bytů. Tato databáze byla podrobena podobnému „očistění“ jak tomu bylo u nabídky prodeje. Proto po tzv. očistění zůstalo k dispozici 469 bytů možných k pronájmu. Z konečného množství možných bytů určených k pronájmu lze usoudit

to, že v Ostravě je v dnešní době větší poptávka po bytech v pronájmu před koupí vlastního bytu. Je to dáno zejména ekonomickou situací a sociální strukturou obyvatel Ostravy.

Oproti nabídce prodeje zde přibyl nový druh vlastnictví, tudíž krom bytů v osobním vlastnictví a družstevních zde zasahuje společnost RPG, s. r. o., jakožto největší vlastník bytových a nebytových prostor v České republice, kdy značná část aktiv je situována především v rámci Moravskoslezského kraje včetně Ostravy.

Na grafu č. 4.5 je znázorněn počet možností bytů k pronájmu v rámci celé Ostravy. Zajímavostí je, že nejvíce bytů nabízených k pronájmu jsou v rámci městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz s počtem 142 bytů. Dalšími největší nabídky poskytuje Ostrava-Jih a Poruba s počtem 121 bytů. Dalšími největší nabídky poskytuje Ostrava-Jih a Poruba. Městské obvody Michálkovice, Petřkovice, Proskovice a Radvanice nebyly zahrnuty do podrobnější cenové analýzy trhu, jelikož neobsahovaly dostatečný statistický vzorek.

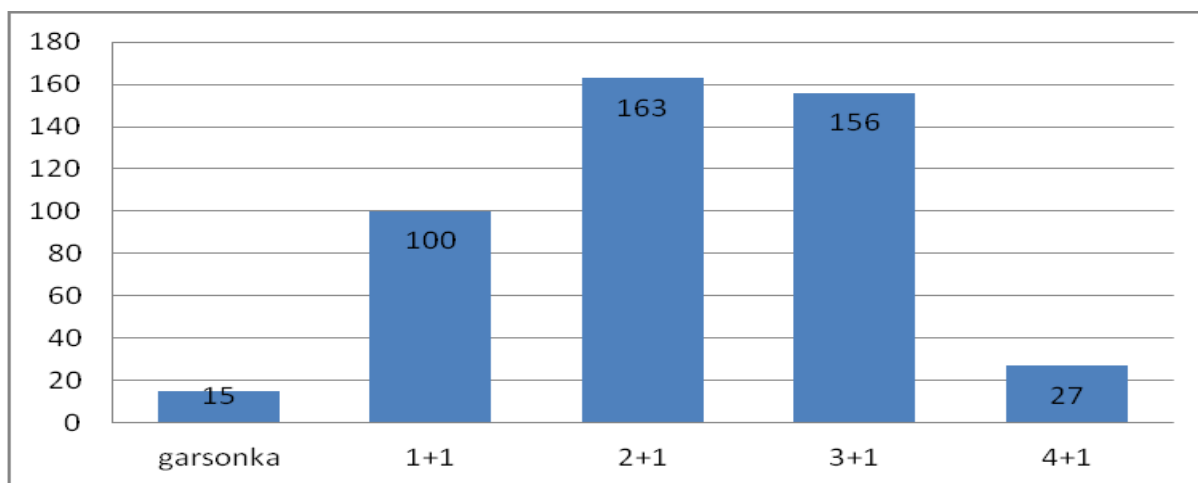
Graf 4.5 Nabídka bytů k pronájmu podle jednotlivých městských obvodů od listopadu 2012 do ledna 2013



Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

Na grafu č. 4.6 je uveden počet nabízených bytů k pronájmu, kdy je patrné, že nejvíce jsou nabízeny byty typu 2+1, což je změna oproti nabídce prodeje, kdy byly nejvíce nabízeny byty 3+1. Dále jsou to již zmíněné byty 3+1, poté byty 1+1, 4+1 a garsonky.

Graf 4.6 Nabídka bytů k pronájmu v Ostravě podle počtu pokojů od listopadu 2012 do ledna 2013

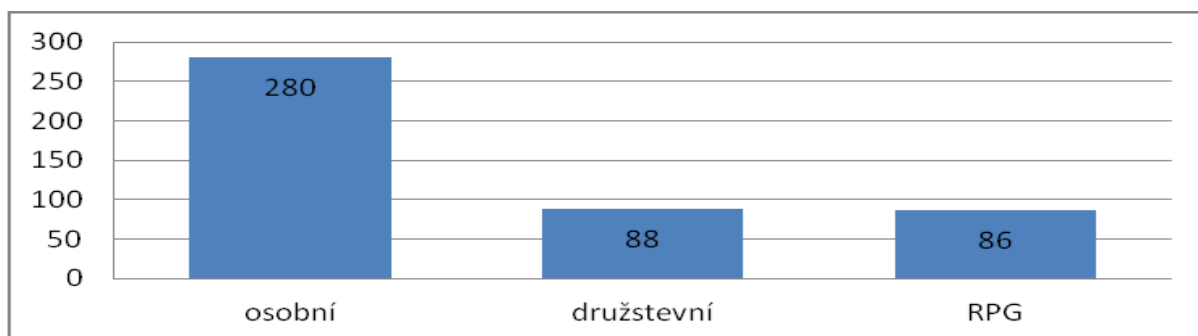


Zdroj: www.sreality.cz , vlastní zpracování

Z hlediska stavu bytů je situace poměrně stejná, jako tomu bylo u bytů nabízených k prodeji. S menším rozdílem a to tím, že jsou nabízeny více byty po tzv. kompletní rekonstrukci oproti bytům ve velmi dobrém stavu. Tudiž se nabízí myšlenka, že bytový fond v rámci města Ostravy se nachází ve velmi dobré kondici, jelikož byty v dobrém stavu nedosáhly nikdy takového výrazného počtu, aby byly brány v potaz.

Z pohledu vlastnictví jsou byty rozděleny převážně do tří hlavních kategorií vlastnictví, jak je to patrné v grafu č. 4.7. Krom devíti nabízených bytů u kterých nebylo možné dohledat jejich přesné vlastnictví, tak byly byty nabízeny v osobním vlastnictví, družstevní a prostřednictvím pronájmu od společnosti RPG, s. r. o.. Z uvedeného grafu je velmi patrné, že jsou nabízeny především byty v osobním vlastnictví. Poté na stejné úrovni jsou nabízeny byty družstevní a RPG. Nabídka pronájmu bytů od společnosti RPG, s. r. o., která činila 18,5%, je považována za výraznou k celkovému počtu bytů k pronájmu. Výrazná je z toho důvodu, že je nabízeno 18,5% bytů jedním vlastníkem bytů.

Graf č. 4.7 Nabídka bytů k pronájmu podle typu vlastnictví od listopadu 2012 do ledna 2013



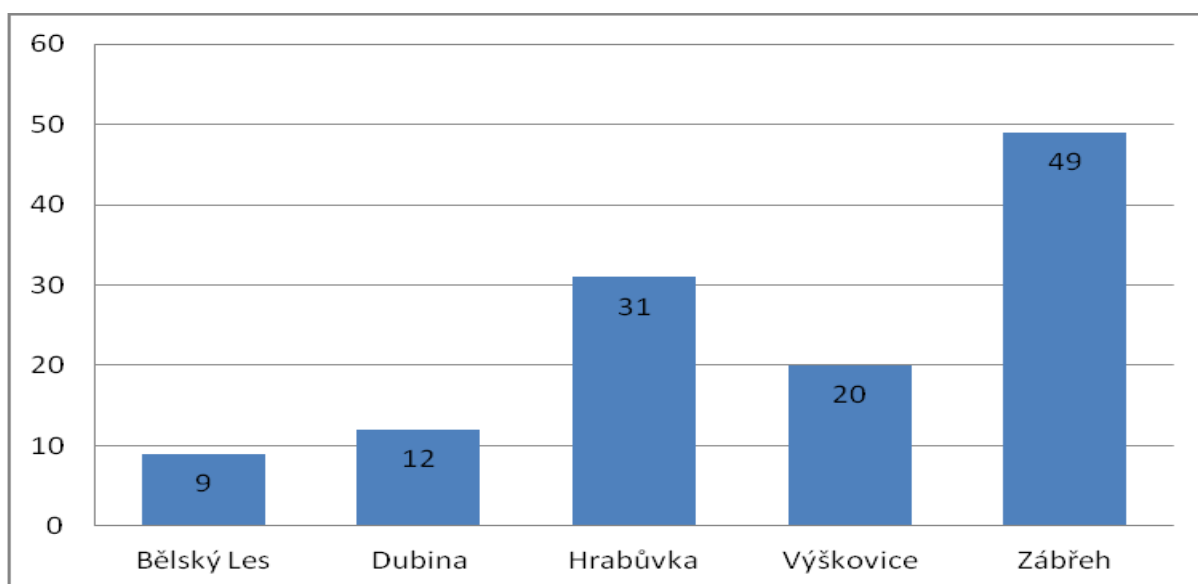
Zdroj: www.sreality.cz , vlastní zpracování

Z pohledu stavební konstrukce bytů jsou nabízeny zejména byty cihlové konstrukce, kterých je celkem 281. Dále jsou to byty panelové, kterých je 180 a 2 skeletové byty.

4.2.1 Ostrava- Jih

Tento městský obvod byl rozdělen, tak jak tomu bylo u nabídky prodeje, tak stejný princip musí být zachován u nabídky pronájmu. Tudíž došlo k rozdělení na Bělský Les, Dubina, Hrabůvka, Výškovice a Zábřeh. Z grafu č. plyne opět, že nejvíce bytů je nabízeno v lokalitě Zábřeh, poté v Hrabůvce. Nejméně bytů je nabízeno v rámci Ostravy- Jih opět v Bělském Lese.

Graf č. 4.8 Nabídka bytů k pronájmu v Ostravě- Jih od listopadu 2012 do ledna 2013



zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

V lokalitě **Bělský Les** byly v rámci našeho zvoleného období nabízeny byty 2+1 a 3+1. Byty 2+1 jsou nabízeny převážně o ploše mezi 42,3 m² a 52,3 m². Tyto byty jsou nabízeny

v rozmezí 133,6 Kč/ m² a 163,2 Kč/ m². Nutno podotknout, že se jedná převážně o byty v dobrém stavu. Byty 3+1 mají většinou plochu mezi 67,7 m² a 80,3 m². Tyto byty je možno v této lokalitě pronajmout v přepočtu od 103,2 Kč/ m² do 131,7 Kč/ m². Většina nabízených bytů je v osobním vlastnictví a panelové konstrukce.

Lokalita **Dubina** nabízí také pouze byty 2+1 a 3+1. Byty, které jsou situovány jako 2+1, jsou nabízeny od 42 m² do 52,4 m². Takto velké byty vlastníci nabízejí od 144,4 Kč/ m² do 155,6 Kč/ m². Průměrná velikost bytů 3+1 je 74,8 m². Většina těchto bytů má plochu od 71,7 m² do 77,9 m². V rozmezí 94,3 Kč/ m² a 118,5 Kč/ m² se pohybuje nájemné takto velkých bytů v této lokalitě.

V **Hrabůvce** byly nabízeny byty hlavně byty 1+1, 2+1 a 3+1. 1+1 byty jsou nabízeny od 110 Kč/ m² do 211 Kč/ m² o ploše mezi 30,3 m² a 45,3 m². Byty 2+1 jsou nabízeny na ploše 52,6 m² do 60,7 m² za cenu 100,5 Kč/ m² až 137,6 Kč/ m². V této lokalitě byla zaregistrována i nabídka RPG má průměrnou plochu nabízených bytů 45,6 m² za cenu 105 Kč/ m². Byty 3+1 se pohybují převážně na rozloze mezi 62,3 m² do 79,3 m². Cena se pohybuje v rozmezí 85,9 Kč/ m² do 118 Kč/ m². Zde je patrný vývoj, že s růstem velikosti bytu klesá jeho cena za m². Průměrná cena RPG je zde 82 Kč/ m² v 68 m² velkém bytu. Byty v této lokalitě jsou převážně osobního vlastnictví, panelové konstrukce a jsou minimálně ve velmi dobrém stavu.

Další nabízenou lokalitou v rámci Ostravy- Jih jsou **Výškovice**. I tato lokalita nabízí zejména byty 1+1, 2+1, 3+1. Byty 1+1 mají ve většině případů plochu od 34 m² do 41 m², které bývají pronajímány za 139,3 Kč/ m² do 160,7 Kč/ m². Dalším typem bytů jsou 2+1. Tyto byty jsou pronajímány z více jak 65% za 111,4 Kč/ m² až po 162,9 Kč/ m², kdy jejich plocha se pohybuje od 49,3 m² do 63,1 m². Posledními nabízenými byty jsou 3+1. Tyto byty mají velikosti ve většině případů 71,8 m² až 86,6 m² za cenu od 96 Kč/ m² do 118,8 Kč/ m². V této lokalitě také převažují byty v osobním vlastnictví, ale jsou zde i byty společnosti RPG, konkrétně byty 3+1. Jejich průměrná cena je 79,4 Kč/ m², kdy je nabízená průměrně plocha 67 m².

Poslední lokalitou v tomto městském obvodu je **Zábřeh**. Jedná se o nejpočetnější lokalitu Ostravy- Jih. Také zde jsou převážně nabízeny byty 1+1, 2+1, 3+1. Většina bytů 1+1, které je možné pronajmout, má velikost od 29,9 m² do 44,1 m². Jejich cena je v rozmezí 146,7 Kč/ m² a 187,3 Kč/ m². Dalším typem nabízeným v této lokalitě je 2+1. Zde jsou nabízeny byty od 49,3 m² do 63,5 m², kdy je nutno podotknout, že se jedná o téměř 70% nabízených 2+1 bytů. Jejich cena je 103,2 Kč/ m² až 133,3 Kč/ m². Dalším typem jsou byty 3+1. Tyto byty jsou

nabízeny od 103,3 Kč/ m² do 148,1 Kč/ m² s plochou 61,1 m² až 74,1 m². Zde jsou také nabízeny byty společnosti RPG pouze 3+1. Jejich plocha je v průměru 76,7 m² za cenu 77,6 Kč/ m², které jsou panelové konstrukce. Zbytek bytů je převážně cihlové konstrukce v osobním vlastnictví.

4.2.2 Moravská Ostrava a Přívoz

Tento městský obvod byl nejčastěji nabízen k pronájmu bytů. Před analýzou nájmu v tomto městském obvodu muselo dojít k oddělení Moravské Ostravy a Přívozu, jak tomu je u nabídky prodeje. **Moravská Ostrava** nabízí byty k pronájmu ve všech 5 kategoriích, kterými jsou byty 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 a garsonky. Byty 1+1 jsou nabízeny převážně v provedení 30 m² až 48,6 m² za cenu 113,2 Kč/ m² až 198,4 Kč/ m². Dalším typem jsou 2+1, které jsou pronajímány od 88,2 Kč/ m² do 211,9 Kč/ m², přičemž hodnoty s velkou pravděpodobností se pohybují od 116,2 Kč/ m² do 180,5 Kč/ m². Byty 3+1 mají častou velikost 66,7 m² do 105 m². Jejich cena je 86,6 Kč/ m² až 131,3 Kč/ m². Byty 4+1 jsou pronajímány o velikosti od 98,3 m² po 132,3 m², kde je požadována cena 66,3 Kč/ m² po 114,2 Kč/ m². Posledním typem jsou garsonky, jejich pravděpodobná velikost se pohybuje od 22,5 m² do 34 m² s cenou 133,1 Kč/ m² až po 220,8 Kč/ m². Z hlediska vlastnictví, stavu bytu a typu konstrukce je zde trend zachován. Společnost RPG, s. r. o., nabízí v této lokalitě byty 2+1 s průměrnou plochou 58,3 m² za cenu 114,1 Kč/ m², byty 3+1 s průměrnou plochou 96,8 m² za cenu 108,2 Kč/ m² a byty 4+1 o velikost v průměru 123,3 m² za cenu 102,8 Kč/ m².

V **Přívozu** jsou nabízeny byty 1+1 a 2+1. Cena bytů 1+1 se pohybuje od 114,6 Kč/ m² do 121,1 Kč/ m² při velikosti 37,1 m² do 47,6 m². Byty 2+1 jsou nabízeny o rozloze 58 m² až 88 m² za cenu 72,7 Kč/ m² až 111,1 Kč/ m². Pokud bychom srovnali průměrné ceny bytů 1+1 a 2+1, které se nacházejí v Moravské Ostravě a v Přívozu, získáme rozdíl 38 Kč/ m² pro byty 1+1 a u bytů 2+1 tento rozdíl bude dosahovat 52,6 Kč/ m². I z tohoto důvodu bylo nutné rozdělit jeden městský obvod na dvě lokality.

4.2.3 Poruba

Městský obvod Poruba patří mezi tři nejpočetnější městské obvody Ostravy z pohledu nabídky nájmu bytů, což je podobné jak u nabídky prodeje bytů. Dále byl jsem zahrnut městský obvod Svinov, který byl v databázi nájmu zastoupen nabídkou z ulice Evžena Rošického, tak jak tomu bylo v nabídce prodeje. V tomto městském obvodu jsou nabízeny byty 1+1, 2+1, 3+1 a částečně byty 4+1, což bude posléze vysvětleno.

Byty 1+1 jsou převážně nabízeny o ploše 28,6 m² až 39,2 m², za cenu 135,8 Kč/ m² až 172,7 Kč/ m². Tento typ bytu je výjimkou nabídky bytů z pohledu typu konstrukce, jelikož jsou zde nejvíce nabízeny panelové byty. Další byty jsou 2+1, které mají plochu od 51,5 m² do 60,5 m² za cenu 110,4 Kč/ m² až do 145,3 Kč/ m². Byty 3+1 jsou nabízeny o ploše 61,1 m² až 98,9 m², za cenu 91,1 Kč/ m² až 136,7 Kč/ m². Byty 4+1 jsou nabízeny pouze společností RPG, kdy je průměrná plocha 100,7 m² za cenu 69,2 Kč/ m². Z pohledu vlastnictví je nabídka pronájmu v rámci městského obvodu Poruba zajímavá, jelikož krom bytů 1+1 převládá nabídka bytů od společnosti RPG, s. r. o.. Byty 2+1 od této společnosti jsou nabízeny v průměrné ceně 83,1 Kč/ m² při průměrné ploše 60,2 m² a byty 3+1 jsou nabízeny za 71,3 Kč/ m² o ploše 79,5 m². Při porovnání nabídek bytů 2+1 a 3+1 od společnosti RPG, s. r. o., s jinými vlastníky, tak je zde cenový rozdíl 43 Kč/ m².

4.2.4 Slezská Ostrava

Pro statistický výzkum tohoto městského obvodu byly použity pouze údaje v oblasti Slezské Ostravy a Muglinov. Opět zde není zahrnuta nabídka oblasti Kunčic a Kunčiček, jelikož zde není téměř žádná bytová výstavba. Tento městský obvod nabízí k pronájmu čtyři typy bytů, kterými jsou 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Byty 1+1 mají převážně velikost od 46,8 m² do 50,2 m². Jejichž cena se pohybuje v rozmezí od 97,9 Kč/ m² do 143,9 Kč/ m². Jedná se především o byty v cihlových bytových domech, které jsou v osobním vlastnictví. Byty 2+1 jsou pronajímány v této lokalitě od 93,1 Kč/ m² do 156,8 Kč/ m². Jejich velikost činí 50,6 m² až 69,6 m². Jsou to především byty v osobním vlastnictví a také cihlového typu. Nutno podotknout, důvod proč jsou tyto byty na m² dražší než byty 1+1 je fakt, že jsou ve většině případů po kompletní rekonstrukci. Dále nabízenými jsou byty 3+1, tyto byty mívají obytnou plochu od 69,7 m² do 89,1 m², které je možné si pronajmout za 102,5 Kč/ m² až 157,5 Kč/ m². Posledními nabízenými byty jsou byty 4+1. Tyto byty mají plochu od 104 m² do 121,8 m² za cenu 109,3 Kč/ m² až 176,1 Kč/ m². V této lokalitě je zcela výjimkou to, že s rostoucí obytnou plochou roste také cena za m².

4.2.5 Vítkovice

Tento městský obvod nabízel pouze byty 1+1 a byty 3+1 k pronájmu. Byty 1+1 byly pronajímány při průměrné ceně 151,8 Kč/ m² na ploše 39 m². Jedná se o byty po kompletní rekonstrukci v osobní vlastnictví a cihlové konstrukce. Nabízené byty 3+1 měly obytnou plochu 90 m² až 99 m², jejichž cena se pohybovala od 68,4 Kč/ m² do 111,1 Kč/ m².

Zajímavostí je, že se jedná o byty po kompletní rekonstrukci v osobním vlastnictví. Přičemž ve více osídlených městských obvodech by cena za m² byla daleko vyšší.

4.2.6 Mariánské Hory a Hulváky

V tomto městském obvodu bylo zaznamenáno 41 nabídek k pronájmu bytů v typu 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Byty 1+1 byly nabízeny především v osobním vlastnictví a v cihlových bytových domech. Jejich cena ve většině případů se pohybovala od 99,5 Kč/ m² do 160,5 Kč/ m² za 31 m² až 49 m². Byty 2+1 byly nabízeny o velikostech 43,3 m² až 70,8 m² za cenu 90,3 Kč/ m² až 134,5 Kč/ m². Dalšími nabízenými byty jsou byty 3+1 o ploše 69,9 m² až 84,1 m², kdy bylo možno je pronajmout od 102,7 Kč/ m² do 161,7 Kč/ m². Posledními nabízenými byty jsou byty 4+1, jejichž velikost se pohybovala ve většině případů v rozmezí 107,8 m² do 189,5 m² za cenu 96,6 Kč/ m² až 105 Kč/ m². Jak již tomu bylo u bytů 1+1, tak také u ostatních nabízených bytů je především konstrukce bytu v cihlovém provedení a v osobním vlastnictví. V tomto městském obvodu byla také zaznamenána nabídka od společnosti RPG, s. r. o.. Nabízeny byly byty 2+1 a 3+1. Průměrná plocha u prvně zmíněných bytů byla 63 m² za cenu 81,8 Kč/ m² a byty 3+1 byly nabízeny o ploše 78 m² za cenu 74 Kč/ m².

5 STANOVENÍ KAPITALIZAČNÍ MÍRY

Cílem práce bylo stanovení míry kapitalizace v rámci jednotlivých oblastí statutárního města Ostravy. Pro stanovení míry kapitalizace byly vybrány data, které byly zpracovány v kapitole Cenová analýza trhu, a v rámci této kapitoly bude zpracována **hrubá míra kapitalizace**, kdy oproti čisté míře kapitalizace se nepočítá s náklady na danou nemovitost (daň z nemovitosti, pojištění stavby, opravy a údržba nemovitosti, rezervy, služby u společných prostor, správa nemovitosti, amortizace aj.)

5.1 Zdroje pro stanovení míry kapitalizace v rámci města Ostravy

Pro výpočet míry kapitalizace na území města Ostravy je potřeba znát prodejní ceny ať už z pohledu prodeje, tak také pronájmu. Pro tyto potřeby bude využito poznatků z kapitoly 4 Cenová analýza trhu a z vytvořené databáze nabídky bytů, kdy budou inzerované ceny považovány za ceny prodejní, tudíž jak u nabídky prodeje, tak také pronájmu a tím dojde ke kombinaci zjištěných hodnot. Při stanovení míry kapitalizace bude brán v potaz typ bytu podle počtu pokojů. Míra kapitalizace bude stanovena u vybraných městských obvodů, kterými jsou Mariánské Hory a Hulváky, Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava- Jih, Poruba, Slezská Ostrava (lokalita Slezská Ostrava), Vítkovice. Tyto městské obvody byly zvoleny z důvodu toho, že je zde největší bytová zástavba v bytových domech a různé tržní podmínky, tudíž i míra kapitalizace se bude lišit. Všechny městské obvody jsou určeny podle svých územních hranic s výjimkou městského obvodu Poruby. Zde došlo ke sloučení s městským obvodem Svinov. Tento postup u tohoto sloučení je zvolen z důvodu toho, že výstavba bytových domů ve Svinově hraničí přímo s Porubou. Krom stanovení míry kapitalizace podle bytů, kde rozhoduje počet pokojů, tak tato kategorie bude kombinována s typem konstrukce, typem vlastnictví či podle stavu bytu. Je to určeno z důvodu toho, že nedošlo k provázanosti všech kategorií dohromady u zmíněných městských obvodech.

5.2 Hrubá míra kapitalizace v Ostravě

Pro stanovení hrubé míry kapitalizace budeme tedy potřebovat údaje uvedené v námi vytvořené databázi. Tudíž je bráno v potaz pouze nájemné a ceny prodeje, kdy uvedené ceny jsou tržní, a lze předpokládat, že inzerované ceny jsou akceptovány kupujícími a budou tvořit základ pro výpočet hrubé míry kapitalizace.

Jak bylo řečeno v předchozí podkapitole, tak vzhledem k dostupnosti dat v databázi nájmu a prodeje bytů byly vytvořeny hrubé míry kapitalizace bytů ve vybraných městských obvodech

v několika kategoriích. První kategorií byl výpočet hrubé míry kapitalizace podle jednotlivých městských obvodů bez ohledu na počet pokojů v bytě a také bez ohledu na typ vlastnictví, typ konstrukce a stav bytu. Dalšími kategoriemi hrubé míry kapitalizace bylo určení podle počtu pokojů v bytě bez ohledu na typ vlastnictví, typ konstrukce a stav bytu. Třetí kategorií je hrubá míra kapitalizace podle počtu pokojů v bytě a typu vlastnictví. Čtvrtá kategorie je kombinací podle počtu pokojů v bytě a podle typu konstrukce. Poslední kategorie, kde byla určena hrubá míra kapitalizace, byla podle počtu pokojů v bytě a stavu bytu. Nutno podotknout, že do výpočtu byly brány v potaz nabídky od společnosti RPG, s. r. o., je to z důvodu toho, že tato společnost vlastní značnou část bytového fondu na území Ostravy. Krom toho je také potřeba zdůraznit fakt, že ne u všech městských obvodů se podařilo zkombinovat nájem a prodej, jelikož první část databáze neodpovídala té druhé podle stanových parametrů.

5.2.1 Hrubá míra kapitalizace ve vybraných městských obvodech

Tato hrubá míra kapitalizace byla určena kombinací nabídka pronájmů a prodejů bytů 2+1 a 3+1, které byly nabízeny v jednotlivých městských obvodech. Tato kombinace byla zvolena z důvodu toho, že se jedná o nejvíce nabízené byty jak z pohledu pronájmu, tak také z pohledu prodeje. Pro výpočet této HMK nebylo bráno v potaz vlastnictví bytů, typ konstrukce bytů a ani stav bytu. Rozdělení této HMK je zobrazeno v tabulce 5.1.

Tabulka 5.1 Hrubá míra kapitalizace ve vybraných městských obvodech statutárního města Ostrava v %

Městský obvod	Míra kapitalizace (%)
<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>	8,80
<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>	8,90
<i>Ostrava- Jih</i>	9,80
<i>Poruba</i>	7,58
<i>Slezská Ostrava</i>	7,59
<i>Vítkovice</i>	12,25

zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

Hrubá míra kapitalizace podle této kombinace je nejnižší v městském obvodu Poruba s hodnotou 7,58%. Dalším městským obvodem je Slezská Ostrava, respektive její část Slezská Ostrava, kde se míra kapitalizace pohybuje na hodnotě 7,59%. Mariánské Hory a Hulváky jsou obvodem, kde je třetí nejnižší míra kapitalizace této kategorie, s hodnotou 8,8%. Dalším městským obvodem, který má míru kapitalizace na obdobné hodnotě, je Moravská Ostrava a Přívoz s 8,9%. Ostrava- Jih je obvodem, který má hrubou míru kapitalizace 9,8%. Obvodem s nejvyšší mírou kapitalizace jsou Vítkovice s hodnotou 12,25%. Pokud byl brán v potaz vliv nezaměstnanosti na míru kapitalizace, tak tento vliv je prokazatelný pouze u obvodů Poruba a Vítkovice, jelikož byla k 31. 12. 2012 nejnižší míra nezaměstnanosti v Porubě a nejvyšší ve Vítkovicích. V příloze č. 2 je uvedena hrubá míra kapitalizace v rámci jednotlivých obvodů.

5.2.2 Hrubá míra kapitalizace podle počtu pokojů v bytě

Zde došlo k určení hrubé míry kapitalizace podle rozdělení na jednotlivé byty podle místností, které jsou převážně dostupné v daných městských obvodech. Jedná se převážně o byty 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 a garsonky a nebylo zde bráno v potaz další rozdělení. Rozdělení míry kapitalizace podle počtu pokojů v bytě je graficky rozděleno v přílohách č. 3 až 7. Je nutné zdůraznit, že v některých městských obvodech se nabízely např. byty jen po kompletní rekonstrukci (Vítkovice) a tak se proto také dostávají v některých případech na přední příčky míry kapitalizace, jelikož v jiných obvodech byla nabídka bytů z pohledu stavu pestřejší (Moravská Ostrava a Přívoz). V tabulce 5.2 je zobrazeno rozdělení hrubé míry kapitalizace podle počtu pokojů v bytě v jednotlivých městských obvodech.

Tabulka 5.2 Hrubá míra kapitalizace podle počtu pokojů v bytě v %

Městský obvod	G	1+1	2+1	3+1	4+1
<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>	10,69	12,47	8,40	9,78	14,81
<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>	11,08	11,25	9,91	8,30	5,51
<i>Ostrava- Jih</i>	11,52	13,99	11,35	8,82	10,83
<i>Poruba</i>	12,72	9,92	7,40	6,84	6,43
<i>Slezská Ostrava</i>		12,82	7,08	8,22	4,93
<i>Vítkovice</i>		14,41	15,83	12,73	8,57

zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

Hrubá míra kapitalizace u bytů typu **garsonek** byla měřena ve čtyřech městských obvodech, kterými byly Mariánské Hory a Hulváky, Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava- Jih a Poruba. Hrubá míra kapitalizace pro tento typ bytu se pohybovala rozmezí 10,69% a 12,72%. Nejvyšší hrubá míra kapitalizace byla naměřena v Porubě, kde byla stanovena hodnota 12,89%, pak to byla Ostrava- Jih s 11,52%, Moravská Ostrava a Přívoz s 11,08% a Mariánské Hory a Hulváky s 10,69%.

Dalším typem bytu jsou **1+1**. Zde byla hrubá míra kapitalizace stanovena u všech šesti městských obvodů. Nejvyšší hodnota byla stanovena v městském obvodu Vítkovice se 14,41%. Dále v pořadí jsou Ostrava- Jih, kde bylo 13,99%, Slezská Ostrava s 12,82%, Mariánské Hory a Hulváky s 12,47%, Moravská Ostrava a Přívoz s 11,25% a nejmenší hodnotu má Poruba s 9,92%.

Byty **2+1** byly zkoumány také ve všech šesti obvodech. Nejvyšších hodnot opět dosáhly Vítkovice a Ostrava- Jih, kdy hodnoty hrubé míry kapitalizace přesáhly 11%. Pro Vítkovice byla hrubá míra kapitalizace 15,83% a pro Ostravu- Jih 11,35%. Dále to byly Moravská Ostrava a Přívoz s 9,91%, Mariánské Hory a Hulváky s 8,40%, Poruba s 7,40% a Slezská Ostrava s 7,08%.

Čtvrtým typem bytu podle počtu pokojů jsou byty **3+1**. Po analýze nabídek nájmu a prodeje byla naměřena hrubá míra kapitalizace v obvodech Poruba o hodnotě 6,84%, Slezská Ostrava 8,22%, Moravská Ostrava a Přívoz 8,30%, Ostrava- Jih 8,82%, Mariánské Hory a Hulváky 9,78% a Vítkovice 12,73%.

Byty **4+1** patří mezi nejméně poptávané byty na trhu s nemovitostmi v Ostravě. Zjištěná míra kapitalizace u bytů 4+1 oproti jiným bytům vykazovala nejvyšší rozdíly mezi hrubou mírou nejnižší a nejvyšší. Nejnižší hrubá míra kapitalizace byla naměřena ve Slezské Ostravě, kdy hodnota činila 4,93%. Poté následovaly městské obvody Moravské Ostravy a Přívozu s hodnotou 5,51%, Poruba 6,43%, Vítkovice 8,57%, Ostrava- Jih 10,83% a Mariánské Hory a Hulváky, kde hodnota byla na 14,81%.

Pokud bychom měli hledat závislost hrubé míry kapitalizace podle jednotlivých bytů a nezaměstnanosti, tak není zcela jasná. Je součástí kategorie, která tuto hrubou míru kapitalizace ovlivní, ale není jedinou. Ale v některých případech byla hrubá míra kapitalizace přímo úměrná míře nezaměstnanosti. Nejvyšší míra kapitalizace byla ve většině městských obvodů naměřena u bytů 1+1, tento trend je dán také nabídkou na trhu s prodeji a nájmy bytů.

Přímá závislost míry kapitalizace a míry nezaměstnanosti je potvrzena pouze v některých případech.

5.2.3 Hrubá míra kapitalizace podle typu vlastnictví

V této míře budou zkoumány pouze byty v osobním a družstevním vlastnictví rozděleny podle počtu pokojů v bytě. Ale jak již bylo řečeno dříve, tak v některých případech byla stanovena hrubá míra kapitalizace pouze u jednoho typu vlastnictví (Slezská Ostrava). Vlastnictví RPG, s. r. o., není v této hrubé míře kapitalizace zahrnuto z důvodu objektivizace hrubé míry nezaměstnanosti, která se týkala pouze bytů v osobním vlastnictví a družstevních.

Byty v **osobním vlastnictví** byly zkoumány pouze u obvodů Mariánské Hory a Hulváky, Moravská Ostrava a Přívoz, Ostrava- Jih, Poruba a Slezská Ostrava. Pro byty 1+1 se hrubá míra kapitalizace pohybovala v rozmezí 10,71%- 13,95%. Nejvíce byla hrubá míra kapitalizace v Mariánských Horách a Hulvákách (13,95%), Ostrava- Jih (13,26%), Slezská Ostrava (12,82%), Poruba (11,28%), Moravská Ostrava a Přívoz (10,71%). U bytů 2+1 byly v popředí městské obvody Ostrava- Jih (9,84%), Moravská Ostrava a Přívoz (9,31%), Poruba (9,27%). Dále to jsou obvody Mariánské Hory a Hulváky (9,16%) a Slezská Ostrava (7,52%). Byty 3+1 dosahovaly nejvyšších hodnot v Mariánských Horách a Hulvákách, kde byla stanovena hrubá míra kapitalizace 11,33%. Poté následují obvody Ostrav- Jih (10,32%), Poruba (8,95%), Slezská Ostrava (7,09%) a Moravská Ostrava a Přívoz (6,73%). Byty 4+1 měly hrubou míru kapitalizace v Mariánských Horách a Hulvákách neuvěřitelných 19,07%. Tato hodnota je ojedinělá a s velkým odstupem následují další obvody, Ostrava- Jih (11,27%), Poruba (10,09%) a Slezská Ostrava (4,93%). Kritéria pro hrubou míru kapitalizace u garsonek splňuje pouze Moravská Ostrava a Přívoz, kde hodnota činí 9,84%. Přehled bytů v osobním vlastnictví v rámci jednotlivých městských obvodů u kterých byla stanovena hrubá míra kapitalizace je uvedena v tabulce 5.3.

Tabulka 5.3 Hrubá míra kapitalizace podle typu bytů v osobním vlastnictví v rámci jednotlivých městských obvodů v %

Městský obvod	1+1	2+1	3+1	4+1
<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>	13,95	9,16	11,33	19,07
<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>	10,71	9,31	6,73	
<i>Ostrava- Jih</i>	13,26	9,84	10,32	11,27
<i>Poruba</i>	11,28	9,27	8,95	10,09
<i>Slezská Ostrava</i>	12,82	7,52	7,09	4,93

zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

Byty v **družstevním vlastnictví** jsou zastoupeny převážně Moravskou Ostravou a Přívozem, Ostravou- Jih a Porubou, částečně Mariánskými Horami a Hulváky a Vítkovicemi. Nízké množství dat nabídky družstevního bydlení je zapříčiněno výrazně nižším poměrem k celkovému bytovému fondu statutárního města Ostravy počtu ve srovnání s bydlením v osobním vlastnictví.

Byty typu garsonky byly analyzovány pouze v Moravské Ostravě a Přívozu, kde byla hodnota stanovena hrubé míry kapitalizace na 14,21%. Dále jsou to byty 1+1, kdy nejvyšší míra byla stanovena v Ostravě- Jih na hodnotu 14,52%, dále v Moravské Ostravě a Přívozu to bylo 13,13% a v Porubě 9,37%. Byty 2+1 měly nejvyšší hrubou míru kapitalizace v Ostravě- Jih, která činila 13,32%. Následovaly městské obvody Poruba (10,88%), Moravská Ostrava a Přívoz (10,67%) a Mariánské Hory a Hulváky (7,81%). Čtvrtá kategorie v družstevním vlastnictví jsou byty 3+1. Opět nejvyšších hodnot dosáhla hrubá míra kapitalizace v Ostravě- Jih (11,4%). Poté následují obvody Poruba (10,24%), Vítkovice (9,55%), Moravská Ostrava a Přívoz (9,24%). Byty 4+1 v družstevním vlastnictví splnily kritéria pouze u Ostravy- Jih, kde hodnota byla stanovena na 11,24%

Tabulka 5.4 Hrubá míra kapitalizace podle typů bytů v družstevním vlastnictví v rámci jednotlivých městských obvodů v %

Městský obvod	G	1+1	2+1	3+1	4+1
<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>			7,81		
<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>	14,21	13,13	10,67	9,24	
<i>Ostrava- Jih</i>		14,52	13,32	11,40	11,24
<i>Poruba</i>		9,37	10,88	10,24	
<i>Vítkovice</i>				9,55	

.zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

5.2.4 Hrubá míra kapitalizace podle typu konstrukce

Postup pro stanovení hrubé míry kapitalizace podle typu konstrukce byl podobný, jak tomu bylo v předchozí podkapitole s výjimkou tou, že místo vlastnictví byl zvolen ukazatel- typ konstrukce. Pro stanovení míry byla vybrána pouze panelová a cihlová konstrukce, jelikož jsou nejrozšířenějšími typy konstrukcí bytů.

Byty s **cihlovou** konstrukcí byly nabízeny ve všech šesti zmíněných městských obvodech. Nestanovení všech kategorií je zapříčiněno tím, že při prodeji převládají byty cihlové konstrukce, ale v případě nájmu se v drtivé většině jedná o byty panelové konstrukce, z čehož plyne nedostatek dat v panelové konstrukci. Byty 1+1 dosahovaly nejvyšších hodnot HMK v Ostravě- Jih (13,34%) a v Mariánských Horách a Hulvákách (13,83%). S větším odstupem jsou poté obvody Moravská Ostrava a Přívoz (6,47%) a Poruba (7,29%). Poté byty 2+1 měly stanovenou HMK nejvýše v Ostravě- Jih (10,34%) a v Moravské Ostravě a Přívozu (8,42%). Poté následují městské obvody Mariánské Hory a Hulváky (8,36%), Poruba (6,82%) a Slezská Ostrava (5,29%). HMK u bytů 3+1 byla dosahována nejvýše ve Vítkovicích (12,48%) a v Ostravě- Jih (9,19%). HMK v Porubě dosáhla 6,96%, ve Slezské Ostravě 6,74%, v Moravské Ostravě a Přívozu 6,38%. HMK u bytů 4+1 byla stanovena pouze u čtyř městských obvodů. Nejvíce dosahovala ve Vítkovicích (6,91%), Porubě (5,22%), poté ve Slezské Ostravě (4,93%) a v Moravské Ostravě a Přívozu (4,67%). V tabulce 5.5 je uvedena hrubá míra kapitalizace podle velikosti bytů v rámci cihlové konstrukce.

Tabulka 5.5 Hrubá míra kapitalizace podle velikosti bytů cihlové konstrukce v %

Městský obvod	1+1	2+1	3+1	4+1
<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>	13,83	8,36		
<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>	6,47	8,42	6,38	4,67
<i>Ostrava- Jih</i>	13,34	10,34	9,19	
<i>Poruba</i>	7,29	6,82	6,96	5,22
<i>Slezská Ostrava</i>		5,29	6,74	4,93
<i>Vítkovice</i>			12,48	6,91

zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

Byty s **panelovou** konstrukcí byly nabízeny ve všech městských obvodech s výjimkou Vítkovic. Garsonky splnily kritéria pouze v Moravské Ostravě a Přívozu, kde byla HMK stanovena na 11,31%. Byty 1+1 měly nejvyšší hodnotu HMK v Ostravě- Jih (14,04%). Následují obvody Moravská Ostrava a Přívoz (13,92%), Mariánské Hory a Hulváky (11,96%), Poruba (10,61%). Pro byty 2+1 jednotlivých městských obvodů byla HMK stanovena následovně. V popředí je opět Ostrava- Jih (13,18%), poté následují obvody Poruba (10,32%), Moravská Ostrava a Přívoz (9,99%) a Mariánské Hory a Hulváky (9,15%). Bytům 3+1 z pohledu HMK vévodí opět Ostrava- Jih (11,48%), za kterou se řadí Moravská Ostrava a Přívoz (9,35%), Mariánské Hory a Hulváky (9,23%), Poruba (9,12%) a Slezská Ostrava (7,34%). HMK u bytů 4+1 byla stanovena pouze v Ostravě- Jih o hodnotě 10,81%. V tabulce 5.6 je uvedena hrubá míra kapitalizace panelové konstrukce bez Vítkovice a Slezské Ostravy.

Tabulka 5.6 Hrubá míra kapitalizace podle velikosti bytů panelové konstrukce v %

Městský obvod	1+1	2+1	3+1	4+1
<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>	11,96	8,50	9,23	
<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>	13,92	9,99	9,35	
<i>Ostrava- Jih</i>	14,04	13,18	10,29	10,81
<i>Poruba</i>	10,61	10,32	9,12	

zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

5.2.5 Hrubá míra kapitalizace podle stavu bytů

Pro stanovení HMK podle stavu bytů bylo prvně nutné určit kategorizaci bytů. Pro potřeby hrubé míry kapitalizace se vycházelo podle kategorizace stavu bytů, která byla použita v kapitole 4. Tudiž se jedná o byty v dobrém, velmi dobrém stavu a po kompletní rekonstrukci.

V **dobřém** stavu byly stanoveny hodnoty v Porubě, Ostravě- Jih, Moravské Ostravě a Přívozu a z malé části v Mariánských Horách a Hulvákách. Proč je tomu u těchto tří obvodů lze vysvětlit tak, že počet bytů v dobrém stavu je nejméně nabízených ať už v rámci prodeje či pronájmu ze všech bytů rozdělených podle stavu bytu, tudíž pravděpodobnost výskytu bytu v tomto stavu je vysoká. Nejvyšších hodnot dosahuje u bytů 1+1 Ostrava- Jih, kde bylo stanoveno 15,53%, poté to jsou Mariánské Hory a Hulváky s 12,38%, Moravská Ostrava a Přívoz s 11,88%, a Poruba s 9,73%. Byty 2+1 mají pořadí téměř totožné s byty 1+1. V Ostravě- Jih to bylo 12,46%, Moravské Ostravě a Přívozu to bylo 12,43%, v Porubě 9,28%. a v Mariánských Horách a Hulvákách byla hrubá míra kapitalizace 7,32%. U bytů 3+1 je v čele Moravská Ostrava a Přívoz (12,47%), Ostrava- Jih (10,13%) a Poruba (7,62%).

Ve **velmi dobrém stavu** jsou zastoupeny již všechny zvolené městské obvody. Pro byty 1+1 ve velmi dobrém stavu je nejvyšší hodnota HMK ve Vítkovicích, kde se hodnota pohybovala na 17,29%. Poté to byla Ostrava- Jih s 13,31%, Mariánské Hory a Hulváky (12,48%), Slezská Ostrava (11,15%), Poruba (10,50%), Moravská Ostrava a Přívoz (10,91%). U bytů 2+1 byla hodnota HMK podobná pro všechny městské obvody, tudíž pro Ostravu- Jih 11,44%, Slezskou Ostravu 11,22%, Moravskou Ostravu a Přívoz 10,94%, Mariánské Hory a Hulváky 10,67% a Porubu. Bytům 3+1 vévodí tak jak již tomu bylo i v jiných případech obvod

Ostrava- Jih s 10,02%. Poté následují Moravská Ostrava a Přívoz s 8,93%, Mariánské Hory a Hulváky s 9,13% a Poruba s 6,50%.

Posledním stavem bytu je **po kompletní rekonstrukci**. Hodnota HMK je oproti celkovému srovnání nižší. Byty 1+1 byly zastoupeny pouze v Porubě a v Moravské Ostravě a Přívozu. Pro Porubu je stanovena hodnota 8,41% a pro Moravskou Ostravu činí 9,53%. Dalšími byty jsou 2+1. V čele je opět Ostrava- Jih s 10,25%, za ní následují Moravská Ostrava a Přívoz s 9,8%, Poruba s 8,09%, Mariánské Hory a Hulváky s 7,72% a Slezská Ostrava s 5,64%. Byty 3+1 mají zastoupení všech šesti městských obvodů. Vede Ostrava- Jih s 9,85%, poté to jsou Vítkovice s hodnotou 9,32%, Mariánské Hory a Hulváky s 9,22%, Poruba s 8,24%, Moravská Ostrava a Přívoz s 7,73%, Slezská Ostrava 5,88% a Vítkovice s 3,74%. Poslední kategorií jsou byty po kompletní rekonstrukci 4+1. Opět vede Ostrava- Jih, kde hodnota HMK činí 9,07%. Následují Slezská Ostrava s 5,88% a Moravská Ostrava a Přívoz s 4,10%.

V tabulce 5.7 je uveden přehled hrubé míry kapitalizace bytů podle stavu ve kterém se nacházejí v rámci jednotlivých městských obvodů.

Tabulka 5.7 Hrubá míra kapitalizace podle velikosti bytů a stavu bytů v %

	Městský obvod	G	1+1	2+1	3+1	4+1
D	<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>		12,38	7,32		
	<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>	9,80	11,88	12,43	12,47	
	<i>Ostrava- Jih</i>	10,99	15,53	12,46	10,13	
	<i>Poruba</i>		9,73	9,28	7,62	
V	<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>		12,48	10,67	9,13	
	<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>		10,91	10,84	8,93	8,27
	<i>Ostrava- Jih</i>		13,31	11,44	10,04	
	<i>Poruba</i>		10,5	8,65	6,50	
	<i>Slezská Ostrava</i>		11,15	11,22		
	<i>Vítkovice</i>		17,29			
K	<i>Mariánské Hory a Hulváky</i>			7,72	9,22	
	<i>Moravská Ostrava a Přívoz</i>		9,53	9,80	7,73	4,10
	<i>Ostrava- Jih</i>			10,25	9,85	9,07
	<i>Poruba</i>		8,41	8,09	8,24	
	<i>Slezská Ostrava</i>			5,64	7,24	5,88
	<i>Vítkovice</i>				9,32	

zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování

6 ZÁVĚR

Stanovení optimální míry kapitalizace je důležitou činností jak z pohledu města, tak také z pohledů samotných investorů (fyzické nebo právnické osoby). Optimální výše míry kapitalizace pomáhá k rozvoji patřičného území, který byl vyčleněn pro potřeby oceňování a je jmenovatelem, který určuje výnosovou hodnotu nemovitosti.

Pomocí komparativních metod byla stanovena míra kapitalizace podle několik hledisek, podle nejfrekventovanějších bytů, počtu pokojů, vlastnictví, konstrukce a stavu bytu. Pomocí těchto stanovení a následné komparace zjištěných informací, které jsme získali u nejfrekventovanějších bytů a z údajů Úřadu práce ČR byla řešena hypotéza: *Míra kapitalizace v Ostravě je závislá na nezaměstnanosti.* “ Tato hypotéza na základě provedení korelace byla zamítnuta. Druhá hypotéza: *Hrubá míra kapitalizace je vyšší u bytů v osobním vlastnictví než u bytů v družstevním vlastnictví*“ byla také zamítnuta.

Na území statutárního města Ostravy se nachází 137 469 bytů, z nichž je 127 641 trvale obydlených. Bytů v osobním vlastnictví včetně bytů nájemních je 63 989 (50,1% z TOB) a bytů členů družstev včetně těch, které pronajímají je 36 238 (28,3% z TOB). Jelikož tyto byty tvoří více jak 78% z TOB, jsou důležitým ukazatelem fungování trhu s nemovitostmi. Krom těch dvou skupin užívání bytů je na trhu s nemovitostmi na území statutárního města Ostravy významný subjekt, kterým je společnost RPG, s. r. o..

Primárním cílem je stanovení hrubé míry kapitalizace ve vybraných městských obvodech. Tento ukazatel byl stanoven pomocí různých hledisek. První kategorií stanovení hrubé míry kapitalizace bylo podle nabídky pronájmu a prodeje bytů v rámci městského obvodu. Zde se hodnota pohybovala od 7,58% do 12,25%. Což se později ukázalo jako optimální řešení, jelikož výsledná hrubá míra kapitalizace odpovídala kvalitě bydlení v rámci jednotlivých městských obvodů. Nejvyšší míra kapitalizace byla stanovena ve Vítkovicích a nejnižší byla stanovena v Porubě. Další kategorií pro stanovení hrubé míry kapitalizace bylo podle počtu pokojů bez ohledu na stav, konstrukci a vlastnictví. Tento způsob byl shledán jako nejméně efektivní, jelikož nejsou zde brány v potaz další ukazatele a vlastnosti bytů. Při stanovení této kategorie byla nejvyšší míra stanovena převážně u Vítkovic, kdy jednou byla nejvyšší hrubá míra kapitalizace stanovena v Porubě a jednou v Mariánských Horách a Hulvákách. Třetí možností jak určit hrubou míru kapitalizace je rozdělení podle počtu pokojů a typu vlastnictví (osobní a družstevní). Další možností jak určit tento ukazatel bylo rozdělení podle počtu

pokojů a typu konstrukce. Poslední možností, která byla provedena, bylo rozdělení podle počtu pokojů v bytě a stavu ve kterém se byt nachází.

Při srovnání výsledků jednotlivých kategorií dosáhly nejnižších hodnot hrubé míry kapitalizace městské obvody Poruba a Slezská Ostrava, respektive její část Slezská Ostrava. Poté následovaly městské obvody Moravská Ostrava a Přívoz, Mariánské Hory a Hulváky, Ostrava- Jih a jako poslední skončily Vítkovice.

Druhý cíl diplomové práce byla analýza nabídky prodeje a pronájmu bytů v jednotlivých městských obvodech statutárního města Ostrava. Tato analýza byla provedena na základě vytvořené databáze pro vybrané městské obvody statutárního města Ostrava. Trh nabídky prodeje v rámci celé Ostravy se lišil od nabídky pronájmu bytů ve srovnání vlastností. Nabídka prodeje převážně nabízela byty 3+1 a v družstevním vlastnictví, panelové konstrukce, oproti nabídka pronájmu nabízela byty převážně byty 2+1, v osobním vlastnictví a cihlové konstrukce. Cena nabídky prodeje se pohybovala v průměru 952 233 Kč/byt při velikosti 64,06 m², cena nabídky pronájmu se pohybovala v průměru 7 251 Kč/byt při velikosti 62,17 m². Ceny se pohybují v závislost na lokalitě a zejména stavu bytu.

SEZNAM POUŽITÉ LIERATURY

a) Odborná kniha

1 autor

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [3] POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Brno: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5
- [4] JANKŮ, Martin. *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualiz. vyd. Brno: Computer Press, 2007, vi, 280 s. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 978-80-251-1499-5.
- [5] SHILLER, Robert J. *Investiční horečka: iracionální nadšení na kapitálových trzích*. 1. vyd. Překlad Radim Laník. Praha: Grada Publishing, 2010. Investice. ISBN 978-80-247-2482-9.

2 autoři

- [6] MAŘÍKOVÁ, Pavla a Petra KESSLEROVÁ. *Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku: iracionální nadšení na kapitálových trzích*. Vyd. 1. Překlad Radim Laník. Praha: Oeconomica, 2007, 242 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-245-1242-6.
- [7] KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. *Jak prodat nemovitost v době krize: iracionální nadšení na kapitálových trzích*. 1. vyd. Překlad Radim Laník. Praha: Grada, 2009, 106 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.

3 autoři

- [8] BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Překlad Radim Laník. Praha: Linde, 2007, 242 s. Finance (Grada). ISBN 978-807-2016-792.
- [9] ADÁMKOVÁ, Kateřina, Lenka DOBEŠOVÁ a Filip MELZER. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Překlad Radim Laník. Praha: ERA, 2003, 128 s. Stavíme. ISBN 80-865-1750-0.

b) Elektronické dokumenty a ostatní

zákon

Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcankzak/>.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/>

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 1992. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>

vyhláška

Obecně závazná vyhláška č. 7/2012, o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitosti. In: 2012.

Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2008. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/vyhlaskey_37334.html?year=2008

zprávy a dokumenty domácích a mezinárodních renomovaných institucí

Sčítání lidu, domů a bytů 2001. In: *Český statistický úřad* [online]. 2003 [cit. 2013-04-15]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/maklist.jsp?kapitola_id=20&expand=1&

Sčítání lidu, domů a bytů 2011. In: *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2013-04-15]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/sldb2011/redakce.nsf/i/home>

Podíl nezaměstnaných osob v okrese Ostrava podle jednotlivých obcí a městských obvodů k 31.12.2012. In: *Úřad práce ČR* [online]. [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/ostava/statistiky/mapa_-_podil_nezamestnanych_osob_podle_obci_a_mestskych_obvodu.pdf

SEZNAM ZKRATEK

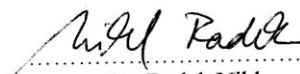
a.s.	-	akciová společnost
D	-	dobrý stav
G	-	garsonka (garsoniéra)
HMK	-	hrubá míra kapitalizace
K	-	kompletní rekonstrukce
SBD	-	sdružení bytového družstva
SLDB	-	Sčítání lidí, domů a bytů
s.r.o.	-	společnost s ručeným omezeným
TOB	-	trvale obydlený byt
V	-	velmi dobrý stav
1+1	-	byt s 1 pokojem a kuchyní
2+1	-	byt se 2 pokoji a kuchyní
3+1	-	byt se 3 pokoji a kuchyní
4+1	-	byt se 4 pokoji a kuchyní

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. 4. 2013


Bc. Radek Nikl